

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciancetto Carmelita, nell'Esecuzione Immobiliare 290/2021 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monsano n. 68, interno 1, piano Terra .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2 .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	18
Titolarità .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	19
Confini .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	20
Consistenza.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo .....	20

<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	23
Dati Catastali .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	24
Stato conservativo .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	25
Parti Comuni.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	27
Stato di occupazione.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	28
Provenienze Ventennali .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	30
Formalità pregiudizievoli .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	31
Normativa urbanistica .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	31
Regolarità edilizia .....	31

<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1.....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	37
Riepilogo bando d'asta.....	42
<b>Lotto 1</b> .....	42
<b>Lotto 2</b> .....	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 290/2021 del R.G.E. ....	44
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 155.000,00</b> .....	44
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 164.400,00</b> .....	45

## INCARICO

---

All'udienza del 21/03/2022, il sottoscritto Arch. Ciancitto Carmelita, con studio in Via dei Marsi, 42 - 00185 - Roma (RM), email carmelita.ciancitto@gmail.com, PEC c.ciancitto@pec.archrm.it, Fax 0761 325 078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monsano n. 68, interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: N 41,92100; E 12,72225)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo (Coord. Geografiche: N 41,92292; E 12,72354)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1 (Coord. Geografiche: N 41,92292; E 12,72354 )

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONSANO N. 68, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Il Bene 1 in esecuzione consta di un appartamento, che è parte di un ridotto fabbricato posto al civico 68 di via Monsano. Lo stabile si compone di due unità immobiliari, l'abitazione in esecuzione, sita al piano terra e distinta dall'interno 1 ed una seconda abitazione sita al piano primo. Ciascun appartamento occupa integralmente il proprio livello, stante che non esistono all'interno della costruzione ambienti comuni, quali androne condominiale o vano scala. L'accesso al primo piano avviene infatti da scala esterna che lambisce il fabbricato. La costruzione si presenta planimetricamente, in forma quadrangolare, distaccata dagli stabili limitrofi da propria area pertinenziale esterna adibita a giardino comune alle due abitazioni. Lungo il fronte di via Monsano, la proprietà condominiale è delimitata da un muro in mattoni, decorato con motivi ad arco chiusi all'interno con ringhiera metallica. Al centro del muro di recinzione, lungo la via, è posto il cancello d'accesso alla proprietà condominiale, anch'esso in ferro. La costruzione presenta struttura in elevazione in muratura portante e solai interpiano in latero-cemento. La copertura è del tipo a falde inclinate. Esternamente lo stabile appare rifinito, con paramento in laterizio al piano terra, mentre si mostra con intonaco e pittura al piano superiore. Lo stato conservativo dei prospetti appare mediocre.

L'immobile insiste su un'area urbana, denominata Giardini di Corcolle che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale istituita in attuazione dello Statuto e della delibera dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013, ricade all'interno del Municipio Roma VI. Detta località si palesa come un'enclave residenziale all'interno di un'area che mantiene tutt'ora una spiccata vocazione agricola. I giardini di Corcolle si trovano all'estrema periferia orientale del territorio comunale, in posizione esterna al G.R.A., in una zona delimitata ad Est, dall'autostrada A1 (bretella Roma-Napoli), ed a Nord, dall'autostrada A24 (Roma-L'Aquila).

Per una migliore comprensione della localizzazione dello stabile nel contesto urbano si vedano le immagini satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5a, nelle quali il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. La localizzazione esterna della zona e la sua prossimità alle due autostrade sopra menzionate, rendono poco rapido, tramite il trasporto pubblico, il collegamento dell'area con i principali poli cittadini, che può essere attuato per l'abitazione in oggetto tramite due linee di bus, 107 e 508, con capolinea nella vicina piazza Mondavio. Tramite detti mezzi, si possono raggiungere due distinte linee della metropolitana, la linea C

(fermata Finocchio) con il bus 107, o la linea B (fermata Ponte Mammolo) con il bus 508. Quindi tramite la metropolitana connettersi alle altre linee di trasporto pubblico e raggiungere i principali poli urbani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

---

Il Beni costituenti il Lotto 2 della procedura, constano di un appartamento in villino e del rispettivo garage pertinenziale. Le due unità immobiliari erano originariamente dotate di proprio accesso, tutt'ora individuati ai civici 54 e 54A di via Castelbellino. Detti beni, sono parte di un più ampio stabile bifamiliare individuato dalla particella 3030 del foglio 672, costruzione che consta anche di un'ulteriore abitazione e del rispettivo garage (con accessi individuati dai civici 54C e 54B della medesima via Castelbellino). Il fabbricato si presenta pertanto, speculare e simmetrico, con ogni metà afferente alla singola proprietà (abitazione e box). Le due abitazioni, sono dotate di propria area pertinenziale esterna e non possiedono gli ordinari ambienti comuni condominiali, quali androne, vano scala eccetera.

Lo stabile, di recente edificazione, si sviluppa su tre livelli. Il piano interrato, previsto per i box auto, sporge lievemente dal piano di campagna (area a giardino), cosicché il primo livello abitativo, si configura come un livello rialzato. Superiormente a questo è posto il piano primo, secondo livello abitativo della costruzione. L'immobile, di recente costruzione, è costituito nella struttura portante da intelaiatura in c.a., mostra solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate rivestita di tegole. Le tamponature esterne sono in blocchi di laterizio, rifinite con intonaco e pittura. Esternamente all'abitazione corre su tre lati il giardino esclusivo della stessa, che si palesa pavimentato nel solo fronte verso via Castelbellino e lasciato a prato per la restante parte del perimetro. Si segnala, che alla data attuale il livello box, è accessibile solo con la scala posta all'interno dell'abitazione, essendo stata livellata la rampa garage di collegamento con il livello stradale (l'accesso carrabile posto al civico 54A, ora immette nella porzione pavimentata del giardino).

In generale lo stato conservativo dei prospetti si palesa buono. L'immobile insiste su un'area urbana, denominata Giardini di Corcolle che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale istituita in attuazione dello Statuto e della delibera dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013, ricade all'interno del Municipio Roma VI. Detta località si palesa come un'enclave residenziale all'interno di un'area che mantiene tutt'ora una spiccata vocazione agricola. I giardini di Corcolle si trovano all'estrema periferia orientale del territorio comunale, in posizione esterna al G.R.A., in una zona delimitata ad Est, dall'autostrada A1 (bretella Roma-Napoli), ed a Nord, dall'autostrada A24 (Roma-L'Aquila).

Per una migliore comprensione della localizzazione dello stabile nel contesto urbano si vedano le immagini satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5b, nelle quali il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. La localizzazione esterna della zona e la sua prossimità alle due autostrade sopra menzionate, rendono poco rapido, tramite il trasporto pubblico, il collegamento dell'area con i principali poli cittadini, che può essere attuato per l'abitazione in oggetto tramite due linee di bus, 107 e 508, con capolinea nella vicina piazza Mondavio. Tramite detti mezzi, si possono raggiungere due distinte linee della metropolitana, la linea C (fermata Finocchio) con il bus 107, o la linea B (fermata Ponte Mammolo) con il bus 508. Quindi tramite la metropolitana connettersi alle altre linee di trasporto pubblico e raggiungere i principali poli urbani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare è sita nel medesimo fabbricato ove è situato il Bene 2 della procedura. Si veda pertanto, quanto già esposto per il Bene 2 nella risposta all'analogo quesito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monsano n. 68, interno 1, piano Terra

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

---

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

In relazione al Bene 1 della procedura, ed alla verifica richiesta, si è analizzata la certificazione notarile depositata agli atti, redatta dalla Dottoressa Rossella D'Ambrosio Notaio in Gargnano (BS). Il documento è risultato completo tanto in merito alla ricostruzione della provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento (si è risaliti sino alla trascrizione del 03/02/1993), quanto nelle formalità pregiudizievoli a carico del bene, nonché nella ricostruzione degli intestati catastali susseguitisi nel medesimo arco temporale.

### **TITOLARITÀ**

---

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

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

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

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

I dati della titolarità sull'immobile in oggetto, sono stati riportati come espressi nel certificato notarile agli atti, a firma Dottoressa Rossella D'Ambrosio Notaio in Gargnano (BS).

Da tale documento si evince che il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1 sull'appartamento pignorato, è pienamente riconducibile in capo alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Alla stessa, l'immobile in esecuzione, è pervenuto per la quota di 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto di rettifica e compravendita ai rogiti Notaio

Alessandro Mattiangeli del 03 febbraio 1993, repertorio 53817 trascritto a Roma 1 il 26 febbraio 1993 ai numeri 8294/15487, con il quale la debitrice acquistava quanto in oggetto, in regime di comunione dei beni, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (rettifica di atto di compravendita ai rogiti Notaio Mattiangeli del 22/11/1983 repertorio 8846). La restante quota di 1/2 della piena proprietà sul bene, perveniva alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di successione testamentaria in morte del proprio coniuge signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi in data \*\*\*\*\*, registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma 7 il 16 febbraio 2015 al numero 210 volume 9990 e trascritta a Roma 1 il 04 maggio 2015 ai numeri 43051/31928, devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del 14 novembre 2014, repertorio numero 23668/15017 Notaio Massimo De Santis, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 18 novembre 2014 al numero 29414 serie 1T, in relazione alla quale è stata trascritta accettazione tacita di eredità, a Roma 1 in data 15 aprile 2015 ai numeri 36568/27102 in forza di atto a rogito Notaio Massimo De Santis del 13 aprile 2015, repertorio 24107.

L'esperto ha provveduto pertanto ad acquisire, copia dei due atti di provenienza sopra menzionati, che vengono contestualmente forniti come Allegato 4a (compravendita del 1993) ed Allegato 4c (verbale di pubblicazione di testamento olografo). Dalla lettura del primo documento si evince che il bene compravenduto, era al tempo individuato in catasto al Foglio 672 dalla particella 755 (abitazione) senza subalterno, in quanto l'attuale sub. 502, verrà attribuito all'abitazione solo in data 11 giugno 1999, contestualmente ad un ampliamento dello stabile, in virtù della costruzione della seconda abitazione al piano superiore (subalterno 503) e contestuale scorporo dell'area a giardino (attuale 501) come bene comune alle due abitazioni (vedi elaborato planimetrico in Allegato 2a"). Sebbene con il testamento olografo il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, abbia nominato quale erede universale la propria coniuge signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguentemente, siano state attribuite alla debitrice, tutte le quote sui beni in esecuzione in precedenza in capo al de cuius, come già segnalato nel Modulo di Controllo Esperto, il nucleo familiare dei coniugi era al tempo costituito dagli stessi e dai loro due figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al tempo minore, cui non è stata attribuita la quota legittima (vedi Allegato 8' Certificato Contestuale con Stato di Famiglia ed Allegato 8" Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio).

## CONFINI

L'appartamento in esecuzione, Bene 1 della procedura, è sito al piano terra dello stabile di via Monsano 68 e distinto dall'interno 1. L'immobile è parte di un ridotto fabbricato che consta anche di un altro appartamento posto al piano primo e distinto dall'interno 2. La costruzione presenta in pianta, forma rettangolare, con lati paralleli alla pubblica via e ruotati di circa 45 gradi rispetto agli assi cartesiani (vedi orientamento in Allegato 3a'). Detta costruzione, della quale ogni appartamento occupa l'intero livello, è edificata all'interno del giardino condominiale (particella 755, subalterno 501, vedi Allegato 2a") distaccata dagli altri corpi di fabbrica e pertanto, l'abitazione al piano terra, non confina con null'altro se non l'area a giardino condominiale (non esistono nello stabile ambienti comuni quali androne, vano scala eccetera). Per completezza d'informazione possiamo definire detto giardino condominiale confinante per il lato di Sud-Ovest con via Monsano; per il lato di Nord-Ovest con area scoperta pertinenziale ad altro stabile individuato dalla particella 3429; per il lato Nord-Est con area scoperta pertinenziale ad altro stabile identificato dalla particella 756; per il lato Sud-Est con area scoperta pertinenziale a fabbricato distinto dalla particella 769, sempre del foglio 672 C del Comune di Roma. I confini tra il giardino e le altre proprietà private, sono ovunque costituiti con muro di mattoni di altezza pari a circa metri 2. Fa eccezione il lato di separazione verso la particella 3429, ove la separazione è costituita da muretto in tufo alto circa 50 cm (vedi foto 5, Allegato 5a).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	120,46 mq	150,05 mq	1,00	150,05 mq	2,85 m	Terra
Portico (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,85 m	Terra
Portico (parte residua)	3,70 mq	4,50 mq	0,10	0,45 mq	2,85 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A seguito dell'accesso ai luoghi, svolto in data 31.05.2022 come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, si sono reperiti i dati utili alla determinazione della consistenza. Nell'occasione si eseguiva il rilievo dimensionale dell'abitazione e si acquisiva la relativa documentazione fotografica (fornita come Allegato 5a). Si rilevavano inoltre le principali caratteristiche tipologiche, costruttive e conservative dell'appartamento. Le informazioni acquisite sono state riportate nell'Allegato 3A. Nello specifico nell'Allegato 3A' (rilievo architettonico) si sono riportati gli esiti del rilievo in relazione alla distribuzione interna, alle differenti tipologie di pavimentazioni presenti, alle altezze dei singoli vani, oltre alla posizione delle principali dotazioni impiantistiche tra le quali si segnalano quelle dei sanitari dell'impianto idrico del bagno, della caldaia e dei radiatori. Nell'Allegato 3A'' (rilievo dimensionale), si sono riportate le misure del rilievo eseguito, comprensivo del dimensionamento dei serramenti presenti, permettendo l'esatto calcolo delle consistenze sopra definite. Come dettagliato al punto 'Regolarità edilizia', l'immobile presenta alcuni abusi che non incidono sulla consistenza dell'immobile, stante che non hanno determinato maggiori volumi o maggiori superfici nello stesso. Si specifica che per superficie lorda dell'abitazione, si è intesa la somma della superficie calpestabile dei singoli vani, delle tramezzature interne, dell'intera estensione dei muri di prospetto sino allo spessore massimo di 50 cm. A ciò si è aggiunta la superficie lorda del portico. Detta ultima superficie è stata ragguagliata con il congruo coefficiente correttivo, pari a 0,3 per i primi 25 mq e 0,1 per la parte residua (eccedente). Il tutto come disciplinato dal D.P.R. 138/1998.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1993 al 11/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 755, Zc. 6 Categoria EU Piano T
Dal 11/06/1999 al 19/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 755, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 894,76 Piano T
Dal 19/10/2014 al 19/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 755, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 894,76

		Piano T
--	--	---------

Originariamente il fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare in oggetto, era costituito dalla sola abitazione in esecuzione, la cui piantina, depositata in catasto il 02/07/1983, viene qui fornita come Allegato 2a'''. Dalla visura storica del bene, fornita come Allegato 1a, risulta però che detta unità immobiliare, particella 755, verrà formalmente costituita solo alla data 20/12/1990 e fino all'11/06/1999, non le verranno attribuiti dati di classamento. La categoria EU, indicata nel primo periodo temporale descritto, è stata indicativamente inserita dall'esperto, in quanto dato imprescindibile per la compilazione della tabella. Con variazione dell'11/06/1999, la costruzione veniva ampliata con l'edificazione di un secondo appartamento al primo piano. Conseguentemente, alle u.i. dello stabile, venivano attribuiti i nuovi subalterni, 501 all'area a giardino comune alle due abitazioni, 502 all'appartamento in oggetto, 503 a quello nuovo (vedi Elaborato di Piano fornito come Allegato 2a''). Contestualmente veniva aggiornata la piantina dell'appartamento in esecuzione (Allegato 2a') ed attribuiti allo stesso i dati di classamento indicati nella seconda riga della tabella sopra compilata.

Il bene è correttamente indicato in visura come sito in via Monsano, piano terra, ed intestato alla debitrice per la quota di 1/1 della proprietà. Si specifica che la data del 19/10/2014 riportata due volte nell'ultima delle tabelle sopra compilate è da intendersi come da detto giorno in poi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	672	755	502	6	A2	6	5,5		894,76 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati della tabella soprastante, sono stati espressi come riportati nella visura storica del bene appositamente estratta e fornita come Allegato 1a. Il bene risulta correttamente indicato in visura, come sito in via Monsano numero 68, interno 1, piano terra. Nella visura non sono riportati i dati metrici relativi alla superficie catastale. Alla data del pignoramento, il bene risultava intestato alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 della proprietà.

Si è conseguentemente estratta copia della piantina catastale depositata al pignoramento, qui fornita come Allegato 2a'. Come constatato al sopralluogo (vedi verbale nell'Allegato 7), nel corso dello stesso si sono rilevate delle difformità tra la distribuzione interna dell'appartamento e la sua raffigurazione catastale, meglio dettagliate al punto 'Regolarità edilizia'. La piantina catastale risulta pertanto difforme dallo stato dei luoghi. La distribuzione attuale del bene è riportata nell'Allegato 3A' rilievo architettonico e nell'Allegato 3A'' rilievo dimensionale.

Si poi estratto, per una esatta definizione delle parti comuni, l'elaborato planimetrico dello stabile depositato l'11 giugno 1999, nel quale sono identificate le tre sagome dei subalterni che lo costituiscono, i due appartamenti, subalterni 502 e 503 ed il giardino comune, subalterno 501 (Allegato 2a''). Si fornisce infine con

L'Allegato 2c stralcio del foglio catastale 672, ove la particella 755 è stata evidenziata in arancione. L'aggiornamento della piantina catastale e dei conseguenti dati della visura, è attuabile, una volta sanata la nuova distribuzione come indicato al punto 'Regolarità edilizia', mediante la presentazione di una pratica DOCFA presso l'ufficio competente. I costi per la presentazione di detta pratica, comprensivi dei diritti catastali e delle spese professionali sono stimabili in circa 500,00 euro.

## STATO CONSERVATIVO

---

In generale, all'interno, l'immobile si presenta in un mediocre stato di conservazione, con difformità dello stato manutentivo tra le due parti, peggiore nella porzione originaria fronte portico, migliore nella porzione minoritaria sul retro, frutto di più recenti interventi edilizi. Il prospetto esterno, con differente finitura superficiale si presenta nella parte a cortina in ordinario stato manutentivo, mentre quella ad intonaco palesa evidente degrado nelle parti aggettanti o sporgenti, quali le colonne del portico (foto 27) ed il balcone al piano primo.

## PARTI COMUNI

---

Dall'elaborato planimetrico estratto in catasto e qui fornito come Allegato 2a", ricaviamo che la particella su cui insiste l'appartamento in oggetto, consta di tre subalterni complessivi, due dei quali ad uso abitativo, il terzo, subalterno 501, individua area scoperta comune alle due abitazioni. La costruzione non presenta ambienti di distribuzione in comunione quali androne condominiale o vano scala, la copertura della costruzione è del tipo a falde inclinate e quindi non praticabile. In tal senso le sole parti comuni tra le due abitazioni del fabbricato sono costituite dall'area a giardino e dalle recinzioni della particella 755, oltre ovviamente alle strutture come definite dal Codice Civile (murature portanti, fondazioni, coperture eccetera). Non risultano tabelle millesimali approvate in merito ai diritti su dette parti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Relativamente alla presenza eventuale di usi civici sul bene in esecuzione, l'esperto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della relativa tavola del P.T.P.R. a seguito della quale nulla è emerso in merito all'oggetto del quesito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Sul Bene 1 oggetto di stima, veniva svolto in data 31.05.2022 il relativo sopralluogo, il cui verbale è fornito con l'Allegato 7. Venivano rilevate nell'occasione, le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli immobili e prodotta idonea documentazione fotografica, qui fornita come Allegato 5a. Gli esiti dei rilievi sono stati sintetizzati nell'Allegato 3A', rilievo architettonico e nell'Allegato 3A", rilievo dimensionale.

L'unità immobiliare pignorata, è situata all'estrema periferia orientale del territorio comunale, in località denominata Giardini di Corcolle, in un contesto territoriale ove ancora persiste una vocazione agricola delle aree. L'abitazione in oggetto, insiste su un ridotto corpo di fabbrica composto da 2 appartamenti che si sviluppano l'uno superiormente all'altro occupando ciascuno l'intera estensione del piano. Detta costruzione si palesa distaccata dagli altri stabili prospettanti la via, in quanto posta al centro della propria area pertinenziale,

adibita a giardino comune delle due unità immobiliari che la costituiscono.

Per una migliore individuazione della posizione, nel territorio comunale della zona urbana di appartenenza dell'immobile e di quest'ultimo in seno alla stessa, si vedano le foto 1 e 2 dell'Allegato 5a, raffiguranti due immagini satellitari nelle quali, l'edificio in oggetto, è stato evidenziato con cerchio di colore rosso.

Lungo la pubblica via, la proprietà condominiale, è recintata da un basso muro, coronato da archi con mattoni a vista, la cui luce è chiusa con inferriata metallica (foto 3). Al centro della recinzione, sostenuto da colonnette in laterizio (ove è alloggiata la pulsantiera citofonica) è posto il cancello metallico di accesso all'area, individuato al civico 68 di via Monsano (foto 4).

Varcato l'accesso, attraverso un breve vialetto, si giunge alla ridotta gradinata che conduce al portico dell'abitazione (foto 5), la quale pertanto, sebbene sia classificabile come piano terra, si palesa lievemente rialzata rispetto al piano di calpestio del giardino. La costruzione si palesa nel prospetto divisa in due parti, quella superiore rifinita con intonaco e pittura, quella inferiore con rivestimento in cortina di mattoni (foto 15). Il portico si estende per l'intero fronte del prospetto della casa e si compone frontalmente di tre campate. L'avancorpo si palesa aperto anche sui fronti laterali conclusi con elementi ad arco (foto 6). L'accesso all'abitazione è posto in asse con la gradinata suddetta e con il cancello condominiale, in posizione centrale al prospetto. Come appurato al sopralluogo, successivamente all'accatastamento, l'immobile era stato interessato da alcune trasformazioni interne, che ne avevano mutato la distribuzione. Dall'ingresso principale, è infatti attualmente possibile accedere solo ad una porzione maggioritaria dell'appartamento originario, stante che i lavori eseguiti ne hanno segregato la parte terminale, alla quale si accede direttamente dal vialetto condominiale tramite il secondo ingresso esterno. Detta porzione dotata di bagno e cucina, si configura pertanto come semi-indipendente. Nell'Allegato 3A" le aree afferenti alle due parti dell'immobile originario, sono state evidenziate con differente colorazione, celeste e gialla.

Varcato l'ingresso dal portico, ci si trova nel corridoio dell'abitazione originaria (foto 7), che ne smista tutti gli ambienti che la costituiscono. Sul lato destro della percorrenza è posto l'accesso al vano principale dell'abitazione che si sviluppa longitudinalmente per circa 7,5 metri. L'ambiente funge nella parte antistante il portico da soggiorno-pranzo (foto 9) e nella parte terminale, arricchita da ampio camino (vedi dettaglio in foto 10), da cucina (foto 8). In posizione terminale al corridoio è posto l'accesso al bagno, che si compone dei canonici sanitari con doccia (foto 11). Completano l'appartamento le due camere, quella padronale (foto 12 e 13), con affaccio su distacco verso altra abitazione, ed una seconda camera, con finestra prospettante sul portico di accesso (foto 14). Alla porzione di immobile prospettante sul retro si giunge percorrendo il vialetto condominiale posto alla destra del portico (foto 15); qui una ridotta gradinata porta ad un pianerottolo. L'ambiente d'accesso, a forma di L, funge da cucina (foto 18) e da ingresso (foto 16), in fondo al vano ci si immette in un ridotto disimpegno (foto 17) a servizio del bagno (foto 19 e 20) e della camera da letto (foto 21). Il Bene 1 è dotato per il riscaldamento e la produzione di acqua calda ad uso sanitario, di apposita caldaia installata esternamente allo stabile, e protetta dalle intemperie da ridotto manufatto edilizio (foto 22). I radiatori presenti nei singoli vani sono, prevalentemente vecchi modelli in ferro (dettaglio in foto 22). Per l'esatta individuazione dei corpi scaldanti si veda quanto raffigurato nell'Allegato 3A'.

Nell'immobile si rilevano differenti tipologie di pavimentazione, alcune delle quali originarie dell'epoca della costruzione (quelle del portico e del soggiorno) altre sostituite in occasione dei menzionati lavori di trasformazione. Si forniscono con le fotografie composite numero 24 e 25 dettagli dei pavimenti dei singoli vani. Le porte interne sono con finitura in legno a vista (foto 26), ad eccezione di quella del soggiorno, che mostra anche una pannellatura in vetro stampato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo, svoltosi in data 31/05/2022, come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, erano presenti sul bene da stimare la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che consentiva l'accesso ai luoghi presenziando alle operazioni peritali e la madre della stessa, che si dichiarava convivente con la debitrice. L'immobile in virtù di precedenti lavori edili, era stato suddiviso in due porzioni semi-autonome. La porzione di maggiore estensione, fronte portico, risultava nella piena disponibilità della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stessa,

che lo utilizzava quale residenza propria e della propria famiglia. Quella di minore estensione, fronte retro, era utilizzata dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla quale per dichiarazione della debitrice era stato concessa in comodato gratuito. Nel complesso l'unità immobiliare si presentava ordinariamente arredata ed utilizzata in tutti i suoi vani.

Si è provveduto quindi a reperire, presso i competenti uffici pubblici la documentazione utile alla risposta del quesito in oggetto. Dal Certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza e di Stato Civile della debitrice (Allegato 8'), è emerso che alla data del 31.03.2022 all'indirizzo di via Monsano 68, risultava iscritta la famiglia anagrafica composta dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli della debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'esperto ha quindi inoltrato al competente pubblico ufficio, apposita interrogazione per sapere se, relativamente all'immobile in oggetto, risultassero registrati ed in essere, contratti di locazione nei quali la debitrice fosse intervenuta come dante causa. Con risposta del 18/10/2022 l'ufficio comunicava che alla data suddetta, non risultavano registrati per detto immobile, contratti di locazione in essere (vedi copia della risposta fornita con l'Allegato 8''').

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1993 al 19/10/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Rettifica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Mattiangeli	03/02/1993	53817	15117
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	26/02/1993	15487	8294
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/10/2014	**** Omissis ****	<b>Sucesione Testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo De Santis	14/11/2014	23668	15017
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	04/05/2015	43051	31928
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Roma 7	16/02/2015	210	9990
--	--	--------	------------	-----	------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La cronistoria dei passaggi proprietari, succedutisi nel ventennio antecedente il pignoramento, in relazione al Bene 1 della procedura, è stata sopra riepilogata, come espressa nel certificato notarile a firma Dottoressa Rossella D'Ambrosio Notaio in Gargnano (BS) e documentato dagli atti di provenienza appositamente estratti dall'esperto per la procedura.

Con il primo degli atti riepilogati in tabella, ai rogiti Notaio Mattiangeli, qui fornito come Allegato 4a, i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano in regime di comunione dei beni (vedi Allegato 8", Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio), dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il fabbricato sito in via Monsano 68, al tempo distinto in catasto dalla particella 755 del foglio 672 del Comune di Roma, oltre ad ulteriore area scoperta distinta dalla particella 741 del medesimo foglio di mappa. Con detto atto veniva rettificato il precedente atto di compravendita del 22/11/1983, sempre ai rogiti Notaio Mattiangeli, repertorio 8846, nel quale erano stati erroneamente omessi i dati catastali del terreno.

La seconda tabella compilata, fa riferimento al trasferimento, in favore della debitrice, della quota di 1/2 della proprietà sul bene in oggetto, in virtù di successione testamentaria in morte del proprio coniuge signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi in data \*\*\*\*\*, registrata a Roma 7 il 16 febbraio 2015 al numero 210 volume 9990 e trascritta a Roma 1 il 04 maggio 2015 ai numeri 43051/31928, devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del 14 novembre 2014, repertorio numero 23668/15017 Notaio Massimo De Santis, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 18 novembre 2014 al numero 29414 serie 1T, in relazione al quale è stata trascritta accettazione tacita di eredità, a Roma 1 in data 15 aprile 2015 ai numeri 36568/27102 in forza di atto a rogito Notaio Massimo De Santis del 13 aprile 2015, repertorio 24107.

L'esperto ha acquisito copia del verbale di pubblicazione del testamento olografo che viene qui fornita come Allegato 4c.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 22/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile  
Iscritto a Roma 1 il 01/12/2015  
Reg. gen. 123705 - Reg. part. 20766  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Notaio Mario Silvestri

Data: 26/11/2015

N° repertorio: 41968

- **Ipoteca Amministrativa** derivante da Atto Amministrativo  
Iscritto a Roma 1 il 24/05/2016  
Reg. gen. 57725 - Reg. part. 9570  
Importo: € 374.205,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 187.102,84  
Rogante: Equitalia Sud S.p.A  
Data: 24/05/2016  
N° repertorio: 6143
- **Ipoteca Amministrativa** derivante da Atto Amministrativo  
Iscritto a Roma 1 il 30/11/2016  
Reg. gen. 134755 - Reg. part. 24151  
Importo: € 156.118,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 78.059,30  
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A  
Data: 23/11/2016  
N° repertorio: 8180

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 22/03/2021  
Reg. gen. 35424 - Reg. part. 24552  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sui beni oggetto della procedura, è stato riassunto nelle tabelle soprastanti, come espresso nel certificato notarile agli atti redatto dalla Dottoressa Rossella D'Ambrosio Notaio in Gargnano (BS). L'ispezione è stata eseguita nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento relativamente a tutte e tre le unità immobiliari in esecuzione. Nelle descrizioni delle formalità, presenti nel documento notarile, non sono riportate specifiche circa il soggetto contro il quale le stesse sono iscritte/trascritte, né se queste riguardino uno solo o più beni della procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

I tre beni oggetto della procedura esecutiva, posti nella medesima zona urbana, sono assoggettati alla stessa disciplina 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 gli immobili ricadono 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 della analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati lo stabile insistente su via Monsano è stato evidenziato con cerchio di colore rosso, quello posto su via Castelbellino con cerchio di colore blu.

L'immobile in oggetto, è stato costruito in assenza del preventivo rilascio, da parte dell'autorità competente, di idoneo titolo edificatorio. Dall'atto di provenienza dell'appartamento in esecuzione, in capo alla debitrice, atto di rettifica del 03/02/1993 (Allegato 4a), è emerso che per la costruzione, era stata presentata dalla precedente proprietà, apposita istanza per il rilascio di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e pagata la relativa oblazione. La domanda di condono, allegata all'atto di provenienza, è stata quindi estratta in copia dall'esperto e qui fornita come Allegato 9a'. Dalla visione del documento, numero progressivo istanza 0563587511, emerge che era stata richiesta dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* concessione in sanatoria per uno stabile sito in via Monsano 68, identificato in catasto al foglio 672 dalla particella 755, costituito da una sola abitazione di 120,14 mq utili (netti) di natura residenziale, oltre a 28,67 mq non residenziali. La domanda aveva quale unico allegato i bollettini di versamento pagati per l'oblazione (nessun allegato grafico). La consistenza dell'immobile era indicata in 4 stanze e due vani accessori, per un totale di 535 mc. In precedenza (nel 1983), per l'unità immobiliare in oggetto, era stata già depositata la piantina catastale dalla medesima proprietà. Quanto raffigurato nel documento (vedi Allegato 2a'''), corrisponde al di là delle tolleranze grafiche a quanto illustrato e quantificato nella domanda di condono.

L'esperto con ricerca di archivio, ha individuato gli ulteriori estremi della pratica, ed inoltrato apposita interrogazione all'ufficio competente per conoscerne lo stato e prendere visione del fascicolo. E' emerso che l'iter della domanda, presentata in data 04/10/1986, fascicolo condono numero 205988, si era concluso con esito positivo essendo stata rilasciata per la stessa Concessione in Sanatoria numero 616/93. Si allega copia della comunicazione dell'ufficio condono attestante il rilascio della concessione (Allegato 9a''). Alla data odierna il fascicolo di condono non è stato ancora reso disponibile alla sottoscritta dall'ufficio competente.

Come appurato al sopralluogo, all'immobile erano state apportate modifiche nella distribuzione interna, tali da realizzare, in virtù del doppio accesso al bene presente sin dall'origine, un frazionamento non autorizzato. Si prevede pertanto di ricondurre lo stesso alla condizione ante operam, demolendo l'ambiente creato ex novo (bagno) per la segregazione di porzione dell'immobile e ripristinando l'originaria distribuzione interna. I costi per le opere edili, comprensive degli oneri e delle spese professionali vengono stimati in € 5.000,00, importo che verrà detratto al valore finale di stima.

Acquisiti in fase di sopralluogo i dati utili alla risposta del quesito, si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento. Il bene con superficie utile riscaldata di 120,46 mq, consta di un volume lordo riscaldato di 496,64 mc ed una superficie disperdente lorda di 312,86 mq. Detto ultimo valore, è dato dalla somma delle superfici perimetrali esterne e della superficie disperdente del pavimento, presumibilmente costituito da un solaio su vespaio areato. In sommità, ovvero nel soffitto, l'abitazione non presenta superfici disperdenti essendo posta integralmente sotto altra unità immobiliare ad uso abitativo (subalterno 503). Il rapporto S/V tra la superficie lorda disperdente, ed il volume lordo riscaldato, sarà pertanto pari a 0,63.

Il riscaldamento e la produzione di Acqua Calda Sanitaria, sono attuati a mezzo di caldaia, alloggiata esternamente allo stabile in posizione protetta dalle intemperie (vedi foto 22, Allegato 5 e pagina 3 Allegato 11a''). Trattasi di caldaia a metano, marca Ariston Modello Clas Evo CF della potenza di 28 kW (vedi scheda tecnica in Allegato 11a''). Detta caldaia non appare particolarmente performante nell'uso come generatore di calore per il riscaldamento, essendo stata concepita prioritariamente per la produzione di acqua potabile ad uso domestico (l'abitazione non è allacciata alla rete idrica comunale ma attinge acqua da un pozzo). L'immobile possiede pareti esterne realizzate in muratura portante (blocchetti di tufo), con rivestimento in mattoni. I serramenti sono costituiti con telaio in legno e doppio vetro scarsamente performante, gli avvolgibili sono in p.v.c., alloggiati in cassonetti non coibentati.

Dal calcolo eseguito è emerso che l'immobile ricade in Classe Energetica F con un indice di EP<sub>gl,nren</sub> di 130,47 kWh/mq anno, come documentato dall'Attestato di Prestazione Energetica appositamente elaborato e qui



fornito come Allegato 11a'. Il bene è prioritariamente efficientabile realizzando cappotto sulle murature con isolante da 12 cm (nella simulazione di calcolo si è inserito il polistirene estruso con pelle), quindi sostituendo i serramenti esterni, con una tipologia maggiormente performante (ad esempio con telaio in pvc a tre camere e vetri doppi basso emissivi), con contestuale sostituzione degli avvolgibili e coibentazione dei cassonetti, oltre che sostituendo il generatore con modello a condensazione. Con detti interventi, l'immobile verrebbe ricondotto in Classe C con un indice di EPgl,nren di 58,00 kWh/mq anno. Al momento del sopralluogo è stato richiesto alla proprietà, senza ottenere riscontro, il relativo libretto degli impianti dell'immobile, in assenza del quale, non è stato possibile inviare alla Regione Lazio l'APE prodotto ed ottenere il relativo Codice Identificativo Univoco.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

In relazione agli eventuali oneri condominiali, non si è potuta reperire alcuna documentazione ufficiale, stante l'assenza per il fabbricato in oggetto della figura dell'Amministratore. Si segnala che il fabbricato non possiede gli ordinari, impianti o ambienti comuni (quali vano scala, impianto ascensore, androne condominiale, impianto di illuminazione scale etc.), limitandosi questi all'area a giardino, alle strutture in comunione ed alle recinzioni della proprietà.

In relazione ai vincoli si è eseguita una ricognizione delle tavole del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, ove il fabbricato in oggetto è rappresentato al 'foglio' 25.

Si sono estratti stralci delle quattro tavole costituenti il Piano, la cui sintesi è stata riassunta nell'Allegato 10 ove l'area di sedime del fabbricato è stata evidenziata con cerchio di colore rosso. Le tavole del P.T.P.R. analizzate sono: La Tavola A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO (art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04; art. 21, 22, 23 e 36, quater co. quater L.R. 24/98); la Tavola B, BENI PAESAGGISTICI (art. 134, co. 1, lettera a, b, c; D.lvo 42/04; art. 22 L.R. 24/98); la Tavola C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE (art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98), e la Tavola D, PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P. VIGENTI (art. 23 co. 1, art. 36, quater co. 1 ter L.R. 24/98).

L'area in oggetto è così indicata negli elaborati prescrittivi: nella Tavola A come appartenente al Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani; nella Tavola B è indicata quale area urbanizzata; nella Tavola C è inserita tra i Beni del Patrimonio Culturale-Sistema dell'Insediamento Contemporaneo, come Tessuto Urbano e tra i Beni Del Patrimonio Naturale in quanto appartenente allo Schema del Piano Regionale dei Parchi (Art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1193, DGR 1100/2002); nella Tavola D l'area ricade tra quelle per le quali è stata parzialmente accolta con prescrizioni una delle osservazioni presentate (i cui esiti sono stati aggiornati nelle tavole già illustrate).

Si forniscono con l'Allegato 10, stralci delle sopra menzionate tavole del P.T.P.R. a documentazione di quanto sopra sintetizzato. Negli elaborati si è evidenziata con cerchio rosso la posizione del fabbricato in oggetto.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

---

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

Relativamente ai Beni 2 e 3 della presente procedura, ed alla verifica richiesta, si è analizzata la certificazione notarile depositata agli atti, redatta dalla Dottoressa Rossella D'Ambrosio Notaio in Gargnano (BS). Il documento è risultato completo tanto in merito alla ricostruzione della provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento (si è risaliti sino alla trascrizione del 10/11/1997), quanto nelle formalità pregiudizievoli a carico del bene, nonché nella ricostruzione degli intestati catastali susseguitisi nel medesimo arco temporale.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

---

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

Si veda quanto espresso in merito al Bene 2 della procedura, con il quale il Bene 3 costituisce unico Lotto.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

---

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 della titolarità sugli immobili costituenti il Lotto 2 della procedura (Beni 2 e 3), sono stati riportati come espressi nel certificato notarile agli atti, a firma Dottoressa Rossella D'Ambrosio Notaio in Gargnano (BS).

Da tale documento si evince che il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1 sull'appartamento e sul garage pignorati, sono pienamente riconducibili in capo alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Alla stessa, i Beni in esecuzione, sono pervenuti per la quota di 1/4 della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita ai rogiti Notaio Alessandro Mattiangeli del 10 novembre 1997, repertorio 75819 trascritto a Roma 1 il 28 novembre 1997 ai numeri 76085/45008, la cui nota risulta rettificata con nota trascritta a Roma 1 il 21 febbraio 1998 ai numeri 8667/6158. La seconda quota di 1/4 della piena proprietà su detti Beni, perveniva alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 5 giugno 2005, in virtù di atto di divisione a rogito Dottor Giorgio Tavassi Notaio in Roma repertorio 113984, trascritto a Roma 1 in data 18 giugno 2005 ai numeri 79684/46866. Infine la residua quota di 1/2 sui beni costituenti il Lotto 2 della procedura, perveniva alla debitrice in virtù di successione testamentaria in morte del proprio coniuge signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi in data 19 ottobre 2014, registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma 7 il 16 febbraio 2015 al numero 210 volume 9990 e trascritta a

Roma 1 il 04 maggio 2015 ai numeri 43051/31928, devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del 14 novembre 2014, repertorio numero 23668/15017 Notaio Massimo De Santis, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 18 novembre 2014 al numero 29414 serie 1T, in relazione al quale è stata trascritta accettazione tacita di eredità, a Roma 1 in data 15 aprile 2015 ai numeri 36568/27102 in forza di atto a rogito Notaio Massimo De Santis del 13 aprile 2015, repertorio 24107.

L'esperto ha provveduto pertanto ad acquisire, copia dei tre atti di provenienza sopra menzionati, che vengono contestualmente forniti come Allegato 4b' (compravendita del 1997), Allegato 4b'' (atto di divisione del 2005) ed Allegato 4c (verbale di pubblicazione di testamento olografo).

Dalla lettura del primo documento si evince che il bene compravenduto, era al tempo costituito, dal mero terreno sul quale verrà poi edificato lo stabile di cui le due unità immobiliari costituenti il Lotto 2 della procedura sono parte. Detto terreno era al tempo identificato catastalmente al foglio 672 dalla particella 702. L'acquisto era fatto in comunione e pro indiviso dalla debitrice e dal di lei coniuge e dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Ad edificazione avvenuta, con l'atto di divisione sopra menzionato, i quattro comproprietari scioglievano la comunione in relazione ai due appartamenti ed ai due box auto edificati sul terreno precedentemente acquistato congiuntamente, riservandosi ciascuna coppia la piena titolarità su un solo appartamento e sul relativo garage pertinenziale. Infine dalla lettura dell'Allegato 4c è emerso che, sebbene nel testamento olografo, sia espresso che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, aveva nominato quale erede universale la propria coniuge signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguentemente, siano state attribuite alla debitrice, tutte le quote precedentemente ricadenti in capo al de cuius sui beni in esecuzione, come già segnalato nel Modulo di Controllo Esperto, il nucleo familiare dei coniugi era al tempo costituito dagli stessi e dai loro due figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al tempo minore, cui non è stata attribuita la quota legittima (vedi Allegato 8' Certificato Contestuale con Stato di Famiglia ed Allegato 8'' Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

---

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)

Il Bene 3 della procedura, segue nei passaggi della titolarità, il medesimo percorso del Bene 2 con cui costituisce unico Lotto. Si rimanda pertanto, per le specifiche del quesito, all'analogo punto trattato per il Bene 2.

### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

---

L'appartamento in esecuzione, Bene 2 della procedura, si eleva al piano terra e primo, di un fabbricato bifamiliare con accessi plurimi da via Castelbellino. Lo stabile comprensivo dell'area esterna pertinenziale alle u.i. che lo costituiscono, è identificato dalla particella 3030 del foglio 672 del Comune di Roma. Detta particella possiede in mappa forma rettangolare con lati paralleli alle pubbliche vie, e ruotati di circa 45° rispetto agli assi cartesiani. La costruzione è distaccata da altri corpi di fabbrica, in quanto edificata all'interno della particella di appartenenza in posizione arretrata rispetto ai fronti stradali (vedi orientamento nell'Allegato 3B', Rilievo

Architettonico ed Allegato 2c, stralcio del foglio catastale 672). Detto ciò e ricordando che l'unità immobiliare Bene 2 della procedura, è costituita dai subalterni 2 e 3 della particella 3030 (ovvero abitazione e giardino pertinenziale), possiamo asserire che la stessa confina per il lato Sud-Est con via Monte Roberto; per il lato Sud-Ovest con via Castelbellino; per il lato Nord-Ovest con altra abitazione del medesimo stabile e relativa area a giardino (subalterni 5 e 6 della particella 3030); per il lato Nord-Est con area scoperta ricadente all'interno della particella 703 del medesimo foglio di mappa.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

Il Bene 3 della procedura, consta di un locale rettangolare, originariamente adibito a garage, posto al piano interrato dello stesso stabile su cui insiste anche il Bene 2 in esecuzione, in posizione sottostante allo stesso. Detta costruzione bifamiliare è arretrata rispetto al filo stradale, essendo edificata all'interno della particella 3030 di appartenenza. Il garage mostra lati paralleli ai confini della particella e ruotati di circa 45° rispetto agli assi cartesiani. Detto ciò possiamo asserire che il Bene 3 in oggetto confina per il lato Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest con terrapieno ed area a giardino dell'abitazione soprastante (Bene 2 della procedura subalterni 2 e 3 della particella 3030); mentre per lato di Nord-Ovest con limitrofo garage interrato individuato dal subalterno 7 della particella 3030 (individuato dal civico 54B di via Castelbellino). Per l'esatta comprensione degli orientamenti si vedano l'Allegato 3b' e l'Allegato 2c.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
P1 Abitazione (netto scala)	31,76 mq	38,37 mq	1,00	38,37 mq	2,70 m	Primo
PT Abitazione (lordo scala)	40,57 mq	48,19 mq	1,00	48,19 mq	2,70 m	Terra
Portico (fino 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,70 m	Terra
Portico e Balconi (parte residua)	9,13 mq	9,16 mq	0,10	0,91 mq	2,70 m	Terra - Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,97 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A seguito dell'accesso ai luoghi, svolto in data 31.05.2022 come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, si sono reperiti i dati utili allo svolgimento dell'incarico. In tale occasione si eseguiva il rilievo dimensionale dei tre livelli del fabbricato e si acquisiva la relativa documentazione fotografica (fornita come Allegato 5b). Si rilevavano inoltre le principali caratteristiche tipologiche, costruttive e conservative dell'appartamento. Le informazioni acquisite sono state riportate nelle tavole costituenti l'Allegato 3B. Nello specifico nell'Allegato 3B' (rilievo architettonico) si sono riportati gli esiti del rilievo in relazione alla

distribuzione interna, alle differenti tipologie di pavimentazioni presenti, alle altezze dei singoli vani, oltre alla posizione delle principali dotazioni impiantistiche tra le quali i sanitari dell'impianto idrico del bagno ed i radiatori dell'impianto di riscaldamento. Nell'Allegato 3B'' (rilievo dimensionale), si sono riportate le misure del rilievo eseguito che ha permesso il calcolo delle consistenze sopra definite.

Si specifica che per superficie lorda, si è intesa la somma della superficie calpestabile dei singoli vani (o aree esterne, balconi e portico), delle tramezzature interne, dell'intera estensione dei muri di prospetto (verso l'area pertinenziale) sino allo spessore massimo di 50 cm, e dell'emi-superficie dei muri in comunione con altre unità immobiliari (abitazioni confinanti). La superficie lorda delle scale è stata computata pari alla sua proiezione (e quindi una sola volta) ed aggiunta nella tabella alla superficie del piano di livello inferiore. Si è quindi calcolata a partire dalla superficie lorda, la relativa superficie convenzionale, moltiplicando la stessa per il relativo coefficiente correttivo. Questo è stato assunto pari ad 1 per l'abitazione, ovvero per i vani principali (camere, cucina-soggiorno) ed i vani accessori diretti comunicanti (bagni), mentre per le aree scoperte o assimilabili (portico e balconi, si sono adottati i seguenti coefficienti riduttivi, pari a 0,3 per i primi 25 mq, e 0,1 per la parte residua (eccedente). Il tutto come disciplinato dal D.P.R. 138/1998.

Si specifica che nella determinazione della superficie commerciale, ovvero della consistenza, non si è tenuto conto dell'estensione del giardino, poiché in base alla norma, per la categoria A7, abitazioni in villino, questa andrebbe valutata solo per la parte eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori. Condizione non raggiunta dal giardino in oggetto. Della presenza del giardino si terrà comunque conto in sede di stima, poiché nella determinazione del valore unitario, ci si baserà sui dati specifici riportati dai borsini analizzati per detta categoria abitativa, o comunque per le abitazioni di livello superiore (valori superiori alla media delle altre abitazioni, in virtù del presupposto specifico della presenza di aree a verde).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Garage	61,49 mq	73,49 mq	0,40	29,40 mq	2,20 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>29,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>29,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare in oggetto destinata a garage, insiste in un'area urbana caratterizzata da bassa densità edilizia, dove si rileva una buona disponibilità di parcheggi di superficie a livello stradale. I borsini dei valori immobiliari estratti dall'esperto, BIR e OMI, non forniscono per detta area urbana, indicazioni sul valore unitario per la categoria box e posti auto, non consentendo quindi di eseguire la stima del garage con metodo sintetico comparativo. Il bene verrà pertanto stimato parallelamente all'abitazione della quale costituisce pertinenza e con la quale è indissolubilmente legato in virtù dell'atto d'obbligo sottoscritto con il Comune. In tal senso alla superficie lorda dell'immobile è stato applicato un idoneo coefficiente, per ridurla ad equivalente superficie convenzionale ad uso abitativo. Le superfici con altezze inferiori a metri 1,5 (sottoscala) non sono state computate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1997 al 17/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 672, Part. 702 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 70 Reddito dominicale € 13,74 Reddito agrario € 6,26
Dal 17/01/2003 al 31/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3030 Categoria EU Superficie catastale 970 mq
Dal 31/05/2005 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3030, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 632,66 Piano T-1 Graffato 3
Dal 15/06/2005 al 19/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3030, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 632,66 Piano T-1 Graffato 3
Dal 19/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3030, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 632,66 Piano T-1 Graffato 3
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3030, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 632,66 Piano T-1 Graffato 3

I dati riportati nelle tabelle soprastanti sono stati desunti dalle visure storiche catastali appositamente estratte. Prima della costruzione dello stabile, ante ventennio, l'area di sedime dello stesso era individuata dalla particella 672 del Catasto Terreni, seminativo di classe 1, di 00 ha, 09 ca e 70 are di estensione. Successivamente, dal 17/01/2003 l'area verrà censita al Catasto Urbano con il nuovo numero particellare 3030 (le visure storiche di dette particelle sono fornite con l'Allegato 1b'''). In data 15/06/2005 verrà poi costituita (congiuntamente a tutte le altre unità immobiliari dello stabile), l'abitazione in oggetto la cui visura storica si fornisce con l'Allegato 1b'. Il bene è indicato in visura come sito in via Castelbellino s.n.c., senza l'espressa indicazione del numero civico (54), piano terra e primo, ed intestato alla debitrice per la quota di 1/1 della proprietà. Si specifica che la data del 09/11/2015 riportata due volte nell'ultima delle tabelle sopra compilate è

da intendersi come da detto giorno in poi.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 10/11/1997 al 17/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 672, Part. 702 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 70 Reddito dominicale € 13,74 Reddito agrario € 6,26
Dal 17/01/2003 al 31/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3030 Categoria EU Superficie catastale 970 mq
Dal 31/05/2005 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3030, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 60 Rendita € 130,15 Piano S1
Dal 15/06/2005 al 19/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3030, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 60 Rendita € 130,15 Piano S1
Dal 19/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3030, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 60 Rendita € 130,15 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3030, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 60 Superficie catastale 73 mq Rendita € 130,15 Piano S1

I dati riportati nelle tabelle soprastanti sono stati desunti dalle visure storiche catastali appositamente estratte. Prima della costruzione dello stabile, ante ventennio, l'area di sedime dello stesso era individuata dalla particella 672 del Catasto Terreni, seminativo di classe 1, di 00 ha, 09 ca e 70 are di estensione. Successivamente dal 17/01/2003, l'area verrà censita al Catasto Urbano con il nuovo numero particellare 3030 (le visure storiche di dette particelle sono fornite con l'Allegato 1b"). In data 15/06/2005 verrà poi costituito (congiuntamente a tutte le altre unità immobiliari dello stabile), il garage in oggetto la cui visura storica si fornisce con l'Allegato 1b". Il bene è indicato in visura come sito in via Castelbellino s.n.c., senza l'espressa indicazione del numero civico (originariamente 54A), piano S1, ed intestato alla debitrice per la quota di 1/1 della proprietà. Si specifica che la data del 09/11/2015 riportata due volte nell'ultima delle tabelle sopra compilate è da intendersi come da detto giorno in poi.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	672	3030	2	6	A7	3	5	99 mq	632,66 €	T-1	3

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati della tabella soprastante, sono stati espressi come riportati nella visura storica del bene, fornita come Allegato 1b'. Il bene risulta indicato in visura, come sito in via Castelbellino snc, interno 1, piano T-1. Alla data del pignoramento, il bene risultava intestato alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 della proprietà. Si è conseguentemente estratta copia della piantina catastale depositata, qui fornita come Allegato 2b' e dell'elaborato di piano, Allegato 2b'', da cui si evince che il subalterno 2 è indicativo dell'abitazione ed il subalterno 3, a lui graffato, dell'area a giardino. Come appurato al sopralluogo (vedi verbale nell'Allegato 7), nel corso dello stesso si sono rilevate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la sua raffigurazione catastale, meglio dettagliate al punto 'Regolarità edilizia'. Sinteticamente, queste hanno riguardato la posizione della scala di accesso al portico, la posizione dell'angolo cottura all'interno dell'ambiente principale del piano terra e l'estensione dell'area pertinenziale esterna a scapito della rampa del garage. L'esatta rappresentazione della distribuzione attuale del bene è riportata all'Allegato 3B' rilievo architettonico e nell'Allegato 3B'' rilievo dimensionale. L'aggiornamento della piantina catastale e contestualmente della toponomastica con l'aggiunta del civico 54, è attuabile, una volta sanate le difformità come indicato al punto 'Regolarità edilizia', mediante la presentazione di una pratica DOCFA presso l'ufficio competente. I costi per la presentazione di detta pratica, comprensivi dei diritti catastali e delle spese professionali sono stimabili in circa 500,00 euro.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	672	3030	4	6	C6	8	60	73 mq	130,15 €	S1	

**Corrispondenza catastale**



Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati della tabella soprastante, sono stati espressi come riportati nella visura storica del bene appositamente estratta e fornita come Allegato 1b". Il bene risulta indicato in visura, come sito in via Castebellino snc, interno A, piano S1. Alla data del pignoramento, il bene risultava intestato alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 della proprietà. Si è conseguentemente estratta copia della piantina catastale depositata, qui fornita come Allegato 2b". Come appurato al sopralluogo (vedi verbale nell'Allegato 7), nel corso dello stesso si sono rilevate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la sua raffigurazione catastale. Nel maggior corpo, le modifiche realizzate, meglio dettagliate al punto 'Regolarità edilizia', impediscono a seguito dell'eliminazione della rampa carrabile, di accedere con i mezzi al garage e conseguentemente di usufruirne nell'unico modo legittimato dal titolo edilizio rilasciato (come espresso nell'atto di vincolo sotteso alla concessione). Nel bene andranno pertanto ripristinate le condizioni di accesso originarie riconducendolo allo stato rappresentato nella planimetria catastale d'impianto.

L'esatta rappresentazione della distribuzione attuale del bene è riportata all' Allegato 3B' rilievo architettonico e nell'Allegato 3B" rilievo dimensionale.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

---

L'immobile si palesa in buono stato conservativo, frutto dell'epoca recente di costruzione. Buone le finiture dell'immobile, quali le porte interne, le finestre, i pavimenti, i rivestimenti dei bagni, i sanitari e gli impianti, idrico-sanitario e di riscaldamento. Non si rilevavano fenomeni di degrado in atto, ad eccezione di marginali fenomeni sulle parti di prospetto non protette quali le ringhiere dei balconi, che mostravano inizio di ossidazione, la scala esterna di accesso al portico, con intonaci dilavati e la porta d'ingresso all'appartamento (consunta nella parte inferiore).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

---

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare, che già aveva perso la possibilità di essere utilizzata quale rimessa-garage, si mostrava interessata da ulteriori lavori di trasformazione consistenti nella realizzazione di un bagno e nell'installazione di impianti. Al di là di ciò, l'immobile anche in considerazione del livello di piano di appartenenza, interrato, si mostrava in ordinario stato conservativo, con i segni di alcuni fenomeni di pregresse condense (presumibilmente verificatesi nei mesi invernali) in corrispondenza della trave di bordo di separazione con il livello superiore e localmente al piede del tramezzo di separazione con la retrostante intercapedine.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

---

Dalla genesi edilizia dello stabile, al quale i due beni costituenti il Lotto 2 appartengono e dalla visura per elenco fabbricato della particella 3030, ricaviamo che detta costruzione è costituita da 4 unità immobiliari complessive, due abitazioni (graffate alle rispettive aree a giardino) e due garage pertinenziali loro sottostanti. I

due gruppi di immobili hanno accesso indipendente e non si rilevano allo stato attuale ambienti comuni (in origine era presente una sola rampa garage ad uso comune, per la discesa al livello sotto strada, ora livellata ed assorbita per metà ciascuno dai due giardini delle abitazioni). Il numero di condòmini e di unità immobiliari è tale che per la gestione del fabbricato non è prevista la nomina dell'Amministratore. Pertanto si evince che le uniche parti comuni dello stabile siano costituite dalle strutture come definite dal Codice Civile ove presenti (murature portanti, fondazioni, coperture eccetera). Non risultano tabelle millesimali approvate in merito ai diritti su dette parti.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

---

Le specifiche in merito alle parti comuni per il Bene 3 della procedura sono state trattate congiuntamente a quelle analizzate per il Bene 2 alla cui visione si rimanda.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

---

Relativamente alla presenza eventuale di usi civici sui Beni 2 e 3 in esecuzione, l'esperto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della relativa tavola del P.T.P.R. a seguito della quale nulla è emerso in merito all'oggetto del quesito.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

---

Si veda quanto espresso in merito al Bene 2 dell'esecuzione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

---

Sui Beni 2 e 3 oggetto di stima, costituenti il Lotto 2 della presente procedura esecutiva, veniva svolto in data 31.05.2022 il relativo sopralluogo, il cui verbale è fornito con l'Allegato 7. Venivano rilevate nell'occasione, le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli immobili e prodotta idonea documentazione fotografica, qui fornita come Allegato 5b. Gli esiti dei rilievi sono stati sintetizzati nell'Allegato 3B', rilievo architettonico e nell'Allegato 3B'', rilievo dimensionale.

Le due unità immobiliari in oggetto, abitazione e relativo garage, sono situate all'estrema periferia orientale del territorio comunale, in località denominata Giardini di Corcolle, in un contesto territoriale ove ancora persiste una vocazione agricola delle aree. I due beni in esecuzione, insistono su un ridotto stabile che si compone di 2 ulteriori unità immobiliari, speculari e gemelle alle prime. La costruzione pertanto si palesa come un villino bifamiliare, costituito da tre livelli, il piano interrato originariamente destinato a box auto, i piani rialzato e primo ad uso abitativo. Il corpo di fabbrica, è posto al centro della sua area pertinenziale, ed è pertanto distaccato dalle altre costruzioni e dalla pubblica via. La grande area scoperta che circonda il fabbricato è adibita a giardino pertinenziale di ciascuna abitazione. Il giardino dell'abitazione in oggetto è posto in posizione angolare dell'isolato di appartenenza e prospetta pertanto non solo su via Castebellino, ma anche su via Monte Roberto (foto 3).

Per una migliore individuazione della posizione, nel territorio comunale della zona urbana di appartenenza

dell'immobile e di quest'ultimo in seno alla stessa, si vedano le foto 1 e 2 dell'Allegato 5b, raffiguranti due immagini satellitari nelle quali, l'edificio in oggetto, è stato evidenziato con cerchio di colore rosso.

Lungo la pubblica via, la proprietà in esecuzione, è recintata da un basso muro in calcestruzzo, coronato da inferriata metallica (foto 3). L'accesso pedonale alla proprietà è sito al civico 54 di via Castelbellino, ed avviene da cancello in ferro coperto da apposita tettoia. Un secondo accesso all'area a giardino, di tipo carrabile (foto 5), è individuato al civico 54A della medesima via, ove è posto un grande cancello in ferro a due ante, che originariamente immetteva nella rampa a servizio del garage. Come evidente dalla vista interna del cancello (seconda immagine di foto 5), l'originaria rampa del garage non è più presente in sito, che si palesa livellato al resto del giardino. Ad oggi pertanto non è più possibile accedere con autovetture al livello interrato, essendo possibile raggiungere lo stesso solo dalla scala interna all'appartamento.

Varcato il cancello pedonale, ci si trova nel giardino dell'abitazione, che nella posizione antistante l'accesso appare pavimentato con cemento stampato di color mattone (foto 6), mentre per la parte restante, sugli altri due fronti del perimetro (il quarto lato è in aderenza al villino gemello) è lasciato a prato (foto 7).

All'esterno il fabbricato si mostra in discreto stato conservativo senza fenomeni di degrado a vista, con muri rifiniti ad intonaco e pittura di colore chiaro. L'accesso all'appartamento, avviene da portone posto in posizione sottostante l'ampio portico rialzato della casa (foto 6, 7), a cui si giunge da ridotta gradinata esterna al corpo di fabbrica (foto 8). Il portone, con finitura in pannelli lignei, mostra segni di degrado nella parte inferiore (foto 9). Il portico, rialzato ed integralmente coperto da falda, è aperto su tre lati ed è delimitato nel perimetro da ringhiera in ferro con funzione di parapetto. Dallo stesso si può godere di un ampio affaccio sul giardino e sulle vie limitrofe (foto 10).

Varcato il portone ci si trova nell'ambiente principale dell'abitazione, che assolve contemporaneamente alla funzione di soggiorno e cucina (foto 11 e 12). In posizione antistante la scala interna, è posto l'accesso al bagno (foto 13), ambiente dotato dei canonici sanitari, con doccia, con pareti rivestite con elementi ad effetto mosaico con cornici di decoro. Attraverso la scala interna si giunge al pianerottolo del piano primo (foto 14), livello adibito a zona notte. Le scale sono prive di balaustra, mostrano gradini con pedata rivestita con elementi in gres rettangolari con finitura ad imitazione di tavoloni in parquet (vedi dettaglio in foto 15). Il piano si compone della camera matrimoniale (foto 16 e 17), con portafinestra di accesso al balcone fronte via Castelbellino (foto 18), di una cameretta (foto 19), anch'essa dotata di balcone esclusivo (con affaccio sul retro, foto 20) e di un bagno con vasca, con pareti e pavimenti rivestiti in maioliche di quattro tonalità differenti con gradazioni di colore che vanno dal bianco al blu, ed in due formati, effetto mosaico 10x10, come da foto 21 testimoniato. Scendendo le scale si giunge al livello interrato, originariamente destinato a garage. Al momento del sopralluogo in detto livello erano in corso delle trasformazioni. Il piano appariva costituito da un grande ambiente principale (foto 22 e 23) indistinto nelle funzioni, da un ambiente angolare, con destinazione bagno (foto 24) ed un secondo ambiente angolare limitrofo alle scale, anch'esso indistinto nelle funzioni (foto 25). Il livello prende luce da alcune finestre lucifere poste lungo la parte sommitale del perimetro murario, prospettanti il giardino dell'appartamento (visibili all'esterno in foto 6 e 7) e dalla struttura di tamponatura, in parte vetrata, che chiude l'originario accesso carrabile al livello (foto 23). Nell'immobile, nel complesso si rilevano diversi tipi di pavimentazioni, riepilogati e descritti nelle didascalie delle foto 26 e 27 dell'allegato 5b. Un'indicazione del formato e della posa è stata poi fornita nell'elaborato fornito con l'Allegato 3B', rilievo architettonico. I due immobili sono dotati per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria di apposita caldaia autonoma (foto 29), installata all'esterno del villino, e protetta dalle intemperie da ridotto manufatto edile appoggiato al prospetto (foto 28). I radiatori sono costituiti da elementi in alluminio montati a batteria, rifiniti a smalto di colore chiaro (foto 29). Per l'esatta localizzazione dei corpi scaldanti si veda quanto riportato nell'Allegato 3B'.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

La descrizione dell'immobile è stata eseguita congiuntamente a quella fatta per il Bene 2 della procedura alla cui visione si rimanda.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

Ultimato il sopralluogo sul Bene 1 della procedura, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conduceva gli Ausiliari del Giudice, sugli altri due beni da periziare, dove ad attenderli vi era il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio della debitrice che per dichiarazione della stessa aveva anch'esso la disponibilità dei Beni 2 e 3 in esecuzione a titolo di comodato gratuito e che vi risiedeva congiuntamente alla propria compagna. Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenziavano alle operazioni peritali consentendo l'accesso ai luoghi. Il villino si palesava ordinariamente arredato ed utilizzato in tutti i suoi vani.

Il piano interrato al contrario, si palesava non utilizzato e scevro di arredo, in quanto recentemente interessato da lavorazioni edili, sospese al momento sopralluogo (vedi documentazione fotografica fornita con l'Allegato 5b).

Si è provveduto quindi a reperire, presso i competenti uffici pubblici la documentazione utile alla risposta del quesito. Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, Anagrafico di nascita, di Cittadinanza e di Stato Civile estratto (Allegato 8') della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che alla data del 31.03.2022 tanto la debitrice quanto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultavano residenti all'indirizzo di via Monsano 68 (Bene 1 della procedura).

L'esperto ha quindi inoltrato al competente pubblico ufficio, apposita interrogazione per sapere se, relativamente agli immobili in oggetto, Beni 2 e 3 della procedura, risultassero registrati contratti di locazione nei quali la debitrice fosse intervenuta come dante causa. Con risposta del 18/10/2022 l'ufficio comunicava che alla data suddetta, non risultavano registrati ed in essere per detti immobili, contratti di locazione (vedi copia della risposta fornita con l'Allegato 8''').

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

Il Bene 3 della procedura costituisce un unicum funzionale con il Bene 2, non possedendo ulteriori accessi se non quello dall'interno dell'appartamento con il quale costituisce il Lotto 2 posto in esecuzione. Per lo stato di occupazione si veda pertanto quanto espresso in relazione al Bene 2 della procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1997 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Alessandro Mattiangeli	10/11/1997	75819	23730
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/11/1997	76085	45008
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/06/2005 al 19/10/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giorgio Tavassi	15/06/2005	113984	20924
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/06/2005	79684	46866
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/10/2014	**** Omissis ****	<b>Succezione Testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo De Santis	14/11/2014	23668	15017
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	04/05/2015	43051	31928
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 7	16/02/2015	210	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La cronistoria dei passaggi proprietari, succedutisi nel ventennio antecedente il pignoramento, in relazione ai Beni 2 e 3 della procedura, è stata sopra riepilogata, come espressa nel certificato notarile a firma Dottorssa Rossella D'Ambrosio Notaio in Gargnano (BS) e documentato dagli atti di provenienza appositamente estratti

dall'esperto.

Il primo degli atti sopra elencati, si riferisce alla compravendita tra il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed i quattro comproprietari sopra indicati, con il quale questi ultimi in comunione e pro indiviso, pervengono alla proprietà del terreno edificabile, su cui poi sorgerà il fabbricato in oggetto, terreno sito in località Giardini di Corcolle, distinto in catasto dalla particella 702 del foglio 672. L'atto, acquisito dall'esperto, viene qui fornito come Allegato 4b'.

Il secondo degli atti sopra elencati, successivo all'edificazione del villino bifamiliare, si riferisce allo scioglimento della comunione tra i quattro comproprietari, a seguito del quale ciascuna delle due coppie perviene alla piena proprietà di due (un appartamento con giardino ed un garage) dei quattro immobili costituenti lo stabile. Copia dell'atto di scioglimento della comunione viene qui fornita come Allegato 4b''.

La terza tabella compilata, fa riferimento al trasferimento, in favore della debitrice, della quota di 1/2 della proprietà sul bene in oggetto, in virtù di successione testamentaria in morte del proprio coniuge signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi in data 19 ottobre 2014, registrata a Roma 7 il 16 febbraio 2015 al numero 210 volume 9990 e trascritta a Roma 1 il 04 maggio 2015 ai numeri 43051/31928, devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del 14 novembre 2014, repertorio numero 23668/15017 Notaio Massimo De Santis, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 18 novembre 2014 al numero 29414 serie 1T, in relazione al quale è stata trascritta accettazione tacita di eredità, a Roma 1 in data 15 aprile 2015 ai numeri 36568/27102 in forza di atto a rogito Notaio Massimo De Santis del 13 aprile 2015, repertorio 24107.

L'esperto ha acquisito copia del verbale di pubblicazione del testamento olografo che viene qui fornita come Allegato 4c.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I Beni 3 e 2 in esecuzione, sono stati nel ventennio antecedente il pignoramento, interessati dai medesimi trasferimenti proprietari. Per la ricostruzione dei passaggi proprietari relativi al Bene 3 pertanto, si veda quanto già espresso nella presente relazione in merito al Bene 2.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 22/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

La ricerca delle formalità pregiudizievoli presenti sui beni oggetto della procedura, è stata effettuata dal Notaio Rossella D'Ambrosio, congiuntamente per tutte e tre le unità immobiliari oggetto della procedura. Per le specifiche circa le formalità presenti sul Bene 2, si rimanda pertanto a quanto espresso nell'analogo punto trattato per il Bene 1.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 22/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

La ricerca delle formalità pregiudizievoli presenti sui beni oggetto della procedura, è stata effettuata dal Notaio Rossella D'Ambrosio, congiuntamente per tutte e tre le unità immobiliari oggetto della procedura. Per le specifiche circa le formalità presenti sul Bene 3, si rimanda pertanto a quanto espresso nell'analogo punto trattato per il Bene 1.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

---

Vedi quanto esposto in merito al Bene 1 della procedura ed illustrato nell'Allegato 6.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

---

Vedi quanto esposto in merito al Bene 1 della procedura ed illustrato nell'Allegato 6.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

---

L'iter edilizio del fabbricato, del quale i Beni 2 e 3 in esecuzione sono parte, ha avuto avvio in data 23/12/1996, quando il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al tempo proprietario di un terreno dell'estensione di 970 mq, in località Giardini di Corcolle (particella catastale 702 del foglio 672 sezione C), presentava istanza per il rilascio di una concessione edilizia per la costruzione di un villino bifamiliare. La domanda, corredata dagli elaborati progettuali, veniva protocollata al numero 53900/96. Successivamente al cambio di titolarità sull'area (atto ai rogiti Notaio Mattiangeli del 10/11/1997), veniva presentato dai nuovi proprietari un secondo progetto (Nuovi Tipi - protocollo 17178/99), che veniva approvato dalla C.E. nella seduta del 05/03/1999. Quindi, sottoscritto con il Comune di Roma l'Atto d'Obbligo e vincolo delle aree del lotto (superficie 702,49 mq) e di destinazione dei vani di progetto, ottenuti i nulla osta necessari per l'edificazione dello stabile, veniva rilasciata per lo stesso, in data 20/10/1999 la Concessione Edilizia numero 1003/C. Copia di detto documento viene qui fornita come Allegato 9b". Si è quindi visionato il fascicolo progettuale ed estratto in stralcio l'elaborato dei Nuovi Tipi, qui fornito come Allegato 9b'.

Dal raffronto tra le dimensioni complessive dello stabile (ovvero dei singoli livelli che lo compongono), come emerse dal rilievo effettuato e quelle indicate nelle quote del progetto Nuovi Tipi, emerge nei limiti delle tolleranze consentite, sostanziale conformità, pur rilevandosi nella zona abitativa alcune difformità nella distribuzione interna. Maggiori differenze distributive, si riscontravano al piano interrato, tra lo stato dei luoghi riscontrati e quello di progetto. In detti elaborati, il livello è raffigurato come un unico grande ambiente rettangolare, con funzione di garage comune alle due abitazioni soprastanti, avente unico accesso da rampa

carrabile posta sulla destra del fabbricato. Non si rilevavano, in progetto, collegamenti interni tra detto ambiente e le porzioni abitative.

Dall'atto di scioglimento della comunione, tra i quattro originari comproprietari, emerge che nel corso dell'edificazione era stata presentata, in data 23/03/2000, una DIA presso l'ufficio tecnico del Municipio VI (protocollo 15364/2000) e successivo collaudo finale (protocollo 77839 del 19/11/2002). Si è pertanto inoltrata istanza, per prendere visione degli elaborati di progetto allegati alla DIA, ultimo titolo rilasciato per l'immobile. Gli uffici del VI Municipio, pur rintracciando i protocolli indicati, il primo a nome di tutti e quattro i comproprietari, il secondo a nome del tecnico incaricato, comunicavano di non aver reperito i relativi fascicoli (come documentato dall'Allegato 9b''').

Non è pertanto possibile avere certezza dell'ultimo stato legittimato. Ad edificazione avvenuta, nel gennaio 2003, veniva soppressa la particella 702 del Catasto Terreni e all'area pertinenziale dello stabile veniva attribuito il nuovo numero particellare 3030 del Catasto Fabbricati. Venivano quindi costituite tutte le unità immobiliari dello stabile e depositate le relative piantine catastali. Poiché tra lo stato legittimato con la Concessione Edilizia 1003/C e quello raffigurato nelle piantine catastali, depositate successivamente alla DIA, non si rilevano differenze nei volumi o nelle destinazioni d'uso dei livelli (abitativi e garage), si può presupporre che dette difformità tra le due rappresentazioni siano state l'oggetto della DIA 15364/2000 i cui allegati grafici sono andati perduti.

Rispetto alla configurazione catastale, l'abitazione in oggetto, Bene 2 della procedura, ha palesato al sopralluogo alcune marginali difformità, consistenti nello spostamento della zona adibita ad angolo cottura e contestuale demolizione del tramezzo di separazione tra l'ambiente principale ed il vano scala. Maggiori trasformazioni si sono riscontrate al livello interrato, in relazione al garage, Bene 3 della procedura. Qui erano in corso delle opere consistenti nella realizzazione di un bagno, ma soprattutto era stata colmata l'originaria rampa di accesso al garage, ora livellata al resto dell'area scoperta pertinenziale all'abitazione. Detta modifica che cambia la destinazione d'uso del piano interrato, già oggetto di vincolo in virtù dell'Atto d'Obbligo sottoscritto a favore del Comune di Roma, è insanabile. Per ricondurre il Bene 2 nella legittimità edilizia come presunta, andrà pertanto presentata al Municipio di appartenenza una pratica in sanatoria per le modifiche riscontrate, cui farà seguito il relativo aggiornamento catastale tramite la presentazione di un DOCFA. I costi per dette due procedure sono sommariamente indicate in € 3.500,00 per la pratica comunale (comprensiva dei diritti, dell'oblazione e delle spese tecniche) ed € 500,00 per quella catastale (anch'essa comprensiva della parcella del professionista e dei diritti catastali).

Per ricondurre il Bene 3, nella legittimità edilizia andrà ripristinata la rampa garage originaria ed eliminati gli ulteriori abusi. Non essendo possibile appurare, l'esatta natura delle maggiori sovrastrutture realizzate (non è dato sapere se la rampa sia ancora in sito al di sotto del terreno riportato o se al contrario sia stata integralmente demolita, così come i muri contro terra che la delimitavano lungo i fianchi), l'importo sotto stabilito è da intendersi come espresso in modo indicativo. Ciò detto si ritiene congruo per l'eliminazione degli abusi sul Bene 3 stimare una spesa di circa € 10.000,00.

Pertanto in sede di stima del Lotto 2, al valore calcolato dei Beni 2 e 3, andrà detratto l'importo complessivo di € 14.000,00.

L'esperto acquisiti in fase di sopralluogo i dati utili alla risposta del quesito, ha redatto l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento. Il bene consta di un volume lordo riscaldato di 288,72 mc e presenta una superficie disperdente lorda di 229,58 mq. Detto ultimo valore, è dato dalla somma delle superfici perimetrali murarie esterne, della superficie disperdente del pavimento del piano terra (sopra garage), della superficie del soffitto del piano primo (contro sottotetto), oltre a marginale superficie del soffitto del piano terra, parzialmente posto sotto la falda del portico. Il rapporto S/V tra la superficie lorda disperdente, ed il volume lordo riscaldato, sarà pertanto pari a 0,7952

Il riscaldamento e la produzione di Acqua Calda Sanitaria, sono attuati a mezzo di caldaia, alloggiata esternamente allo stabile in posizione protetta dalle intemperie (vedi foto 28, Allegato 5b). Trattasi di caldaia a metano, marca Ariston Modello Egis Plus 24 FF, della potenza di 24 kW. I terminali sono costituiti



prevalentemente con radiatori in alluminio ad elementi singoli, montati in batteria. L'immobile possiede pareti esterne realizzate in muratura portante in blocchi forati di laterizio, dello spessore complessivo di circa 32 cm (intonaci inclusi). I serramenti sono costituiti con telaio in alluminio con taglio termico e vetro camera. Il sistema di oscuramento è attuato con persiane in ferro (tipo blindato) a lamelle fisse, che conseguentemente forniscono isolamento aggiuntivo.

Dal calcolo eseguito è emerso che l'immobile ricade in Classe Energetica F con un indice di EP<sub>gl,nren</sub> di 135,02 kWh/mq anno, come documentato dall'Attestato di Prestazione Energetica appositamente elaborato. Il bene è prioritariamente efficientabile realizzando cappotto sulle murature, con isolante da 12 cm (nella simulazione di calcolo si è inserito il polistirene estruso con pelle), quindi isolando il soffitto del piano primo con analogo materiale coibente. Utile la dotazione di pannelli solari per la produzione di ACS, facilmente installabili in copertura.

Con tali accorgimenti si potrebbe raggiungere la classe A1 con un indice di EP<sub>gl,nren</sub> di 43,00 kWh/mq anno. L'APE prodotto è stato inoltrato ai competenti uffici regionali che gli hanno attribuito l'univoco codice identificativo. Si fornisce con l'Allegato 11b' l'APE in oggetto, con l'Allegato 11b'', il libretto di impianto e con l'Allegato 11b''' l'ultimo rapporto di controllo effettuato. La data di installazione del generatore indicata nell'APE, è da intendersi in modo indicativo.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

---

Il Bene 3 posto in esecuzione, segue il medesimo iter edilizio del Bene 2. Si rimanda pertanto alla lettura dell'analogo punto trattato in perizia per detto secondo bene.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54, INTERNO 1, PIANO TERRA-PRIMO**

---

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

Per i Beni 2 e 3 della procedura, in relazione agli eventuali oneri condominiali, non si è potuta reperire alcuna documentazione ufficiale, stante l'assenza per il fabbricato in oggetto della figura dell'Amministratore. I due beni, allo stato attuale non condividono ambienti o spazi comuni con le altre due u.i. dello stabile, stante che l'originaria rampa carrabile a servizio comune dei due garage, non è più presente in sito.

In relazione ai vincoli si è eseguita una ricognizione delle tavole del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, ove il fabbricato in oggetto è rappresentato al 'foglio' 25.

Si sono estratti stralci delle quattro tavole costituenti il Piano, la cui sintesi è stata riassunta nell'Allegato 10 ove l'area di sedime del fabbricato è stata evidenziata con cerchio di colore rosso. Le tavole del P.T.P.R. analizzate sono: La Tavola A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO (art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04; art. 21, 22, 23 e 36, quater co. quater L.R. 24/98); la Tavola B, BENI PAESAGGISTICI (art. 134, co. 1, lettera a, b, c; D.lvo 42/04; art. 22 L.R. 24/98); la Tavola C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE (art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98), e la Tavola D, PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P. VIGENTI (art. 23 co. 1, art. 36, quater co. 1 ter L.R.

24/98).

L'area in oggetto è così indicata negli elaborati prescrittivi: nella Tavola A come appartenente congiuntamente, al Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani ed al Sistema del Paesaggio Naturale-Coste marine, lacuali e corsi d'acqua; nella Tavola B ricade nelle Aree Urbanizzate ed è interessata dalla Ricognizione delle Aree Tutelate per legge -c) Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (Art. 36, l'area di sedime dello stabile ricade all'interno della fascia di protezione dei corsi d'acqua); nella Tavola C è inserita tra i Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'Insediamento Contemporaneo, come Tessuto Urbano e tra i Beni del Patrimonio Naturale in quanto appartenente allo Schema del Piano Regionale dei Parchi (Art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1193, DGR 1100/2002); nella Tavola D l'area ricade tra quelle per le quali è stata parzialmente accolta con prescrizioni una delle osservazioni presentate (i cui esiti sono stati aggiornati nelle tavole già illustrate).

Si forniscono con l'Allegato 10, stralci delle sopra menzionate tavole del P.T.P.R. a documentazione di quanto sopra sintetizzato. Negli elaborati si è evidenziata con cerchio blu la posizione del fabbricato in oggetto.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBELLINO N. 54A, INTERNO A, PIANO S1**

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

Si veda quanto espresso nell'analogo punto trattato per il Bene 2 della procedura.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monsano n. 68, interno 1, piano Terra  
Il Bene 1 in esecuzione consta di un appartamento, che è parte di un ridotto fabbricato posto al civico 68 di via Monsano. Lo stabile si compone di due unità immobiliari, l'abitazione in esecuzione, sita al piano terra e distinta dall'interno 1 ed una seconda abitazione sita al piano primo. Ciascun appartamento occupa integralmente il proprio livello, stante che non esistono all'interno della costruzione ambienti comuni, quali androne condominiale o vano scala. L'accesso al primo piano avviene infatti da scala esterna che lambisce il fabbricato. La costruzione si presenta planimetricamente, in forma quadrangolare, distaccata dagli stabili limitrofi da propria area pertinenziale esterna adibita a giardino comune alle due abitazioni. Lungo il fronte di via Monsano, la proprietà condominiale è delimitata da un muro in mattoni, decorato con motivi ad arco chiusi all'interno con ringhiera metallica. Al centro del muro di recinzione, lungo la via, è posto il cancello d'accesso alla proprietà condominiale, anch'esso in ferro. La costruzione presenta struttura in elevazione in muratura portante e solai interpiano in latero-cemento. La copertura è del tipo a falde inclinate. Esternamente lo stabile appare rifinito, con paramento in laterizio al piano terra, mentre si mostra con intonaco e pittura al piano superiore. Lo stato conservativo dei prospetti appare mediocre. L'immobile insiste su un'area urbana, denominata Giardini di Corcolle che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale istituita in attuazione dello Statuto e della delibera dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013, ricade all'interno del Municipio Roma VI. Detta località si palesa come un'enclave residenziale all'interno di un'area che mantiene tutt'ora una spiccata vocazione agricola. I giardini di

Corcolle si trovano all'estrema periferia orientale del territorio comunale, in posizione esterna al G.R.A., in una zona delimitata ad Est, dall'autostrada A1 (bretella Roma-Napoli), ed a Nord, dall'autostrada A24 (Roma-L'Aquila). Per una migliore comprensione della localizzazione dello stabile nel contesto urbano si vedano le immagini satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5a, nelle quali il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. La localizzazione esterna della zona e la sua prossimità alle due autostrade sopra menzionate, rendono poco rapido, tramite il trasporto pubblico, il collegamento dell'area con i principali poli cittadini, che può essere attuato per l'abitazione in oggetto tramite due linee di bus, 107 e 508, con capolinea nella vicina piazza Mondavio. Tramite detti mezzi, si possono raggiungere due distinte linee della metropolitana, la linea C (fermata Finocchio) con il bus 107, o la linea B (fermata Ponte Mammolo) con il bus 508. Quindi tramite la metropolitana connettersi alle altre linee di trasporto pubblico e raggiungere i principali poli urbani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 755, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 168.974,68

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che 'l'operatore ordinario' potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico di stima comparativo per 'punti di merito' con metodo moltiplicativo.

Il parametro impiegato per la valutazione degli immobili con tale metodo è il prezzo in euro al mq di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario  $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$  (ove  $S_c$  indica la superficie commerciale e  $V_{mq}$  il valore medio unitario al mq), da tale valore si ottiene il valore specifico dell'immobile oggetto di stima  $V_a = (k_1 \times k_2 \dots \times k_n) \times V_{imm}$  ove  $k_1 \dots k_n$  sono coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Tale metodo consta di tre distinte fasi. La prima consiste nel determinare attraverso un'opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario di mercato, per beni con caratteristiche prossime a quello da stimare, da prendere a base di riferimento per il successivo calcolo di stima.

La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore unitario da applicare all'immobile in oggetto. La terza fase consiste nel determinare il valore di stima moltiplicando il valore medio unitario corretto dai relativi coefficienti moltiplicatori per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- Riferimenti bibliografici: F. Forte B. De Rossi (1974), Principi di economia e di estimo, Etas, Milano; A. Realfonzo (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma; Tecnoborsa (2000) Codice delle valutazioni immobiliari, Roma.

- Determinazione del valore medio unitario: Tale valore, espresso in €/mq relativamente a beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, in base ai dati della Borsa Immobiliare di Roma (del quale si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12a, relativo all'ultima pubblicazione disponibile, primo semestre 2022, numero 2/2022) ed in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma (del quale si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12b, dati del II semestre 2021). I borsini definiscono i valori degli immobili, nella ristretta zona urbana di appartenenza dell'appartamento in esecuzione, classificando i fabbricati presenti, in fasce distinte, in funzione delle loro caratteristiche tipologiche e costruttive. Nello specifico per le abitazioni, detta suddivisione si articola in due fasce tanto per il borsino OMI che per quello del BIR.

Si ritiene che per le caratteristiche del fabbricato al quale appartiene l'immobile, costruito con materiali poveri, per la sua data di edificazione (1969) e per il suo stato conservativo, questo debba ricadere nella fascia di valore più basso tra le due indicate dai borsini per le abitazioni, ovvero nelle 'Abitazioni di II fascia' tra quelle indicate dal BIR e tra le 'Abitazioni di tipo economico' tra quelle indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Anche l'indagine di mercato svolta presso gli operatori del settore presenti in zona, ha poi confermato per l'immobile l'appartenenza a dette fasce dei borsini (gli operatori indicavano per il nostro stabile un prezzo al mq tale da rientrare nella forbice fornita dai borsini per le categorie di fasce sopra menzionate).

Nello specifico la ricerca effettuata per toponomastica sul BIR ha individuato per l'abitazione in oggetto l'appartenenza alla sotto-zona Z11 San Vittorino (Zone dell'Agro Romano e Quartieri Marini-Zona Est).

Il relativo dato economico fornito, indica per le 'Abitazioni di II fascia' un valore medio di 1.050,00 €/mq. I dati forniti dal borsino OMI per la micro-zona E166 (Corcolle-San Vittorino), riportano per la categoria 'Abitazioni di tipo economico' una forbice di valori compresa tra i 1.000,00 ed i 1.400,00 €/mq da cui deriva un valore medio del borsino di 1.200,00 €. Si prenderà pertanto a base, per il successivo calcolo del valore commerciale dell'immobile pignorato, un valore medio unitario pari alla media dei valori emersi dai borsini, ovvero  $(1.050,00+1.200,00)/2=1.125,00$  €/mq.

- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori (punti di merito): Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo in virtù delle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, possono suddividersi in caratteristiche posizionali estrinseche, riferite alla localizzazione specifica rispetto al contesto di zona del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte (in relazione ad una maggiore o minore qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla sua localizzazione nel fabbricato in oggetto (ovvero essenzialmente in funzione del piano di appartenenza e relativi affacci), caratteristiche intrinseche o tecnologiche, relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile in rapporto alla sua estensione ed al suo stato (libero o occupato).

Ciò detto, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario situato in un contesto prossimo a quello da stimare adotteremo i seguenti coefficienti moltiplicatori: Coeff. posizionale estrinseco Kpe 1,00 -L'area urbana di appartenenza dello stabile, Corcolle, presenta una omogeneità dei tessuti tale che non si rilevano al suo interno, localizzazioni di pregio (affacci su viali alberati o su piazze pregevoli) o al contrario penalizzanti. L'estensione ridotta del quartiere poi, fa sì che non vi siano sostanziali differenze localizzative in relazione all'accesso ai pubblici servizi o la prossimità a mezzi di trasporto; Coeff. posizionale intrinseco Kpi 1,00 -Sebbene la localizzazione al piano terra, sia pur su un edificio di soli due piani, sia ordinariamente penalizzante, la presenza del giardino in comunione antistante il portico, rende lo stesso più facilmente fruibile dagli utenti del piano terra, per i quali a livello percettivo costituisce un'estensione dell'appartamento. Detto vantaggio compensa la localizzazione al piano terra giustificando l'applicazione di un coefficiente neutro; Coeff. intrinseco o tecnologico Ki 0,975 -L'unità immobiliare presenta nella sua maggior estensione una qualità mediocre nelle finiture, nei pavimenti, negli intonaci, nei rivestimenti murari e negli impianti idrico sanitario e di riscaldamento. Si ritiene pertanto congrua l'applicazione di un coefficiente riduttivo; Coeff. produttivo Ke 0,975 -La notevole estensione dell'immobile (superiore al taglio medio richiesto nel mercato delle locazioni), lo stato delle finiture e la necessità di dover intervenire nel breve per rimuovere gli abusi riscontrati sullo stesso, rende giustificabile l'applicazione del coefficiente riduttivo indicato.

Da quanto sopra esposto consegue un coefficiente  $K = (Kpe * Kpi * Ki * Ke) = 0,95063$  da cui deriva un valore unitario per l'immobile di  $0,95063 \times 1.125,00 = 1.069,46$  €/mq.

- Calcolo del valore di stima: superficie commerciale dell'unità immobiliare: 158,00 mq; valore unitario: 1.069,46 €/mq; - Valore di stima dell'immobile =  $158,00 \times 1.069,46 = 168.974,68$  €.

A detto importo andranno poi sottratte le spese necessarie per ricondurre l'immobile nella legittimità edilizia e per le conseguenti pratiche edilizie e catastali, stimate nell'importo complessivo di 5.500,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Monsano n. 68, interno 1, piano Terra	158,00 mq	1.069,46 €/mq	€ 168.974,68	100,00%	€ 168.974,68

Valore di stima:	€ 168.974,68
------------------	--------------

Valore di stima: € 168.974,68

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€

**Valore finale di stima: € 155.000,00**

Il valore finale di stima del Lotto 1, sopra riportato, 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 nella legittimità edilizia.

Pertanto ricordando che il bene 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 € 155.000,00.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo  
 Il Beni costituenti il Lotto 2 della procedura, constano di un appartamento in villino e del rispettivo garage pertinenziale. Le due unità immobiliari erano originariamente dotate di proprio accesso, tutt'ora individuati ai civici 54 e 54A di via Castelbellino. Detti beni, sono parte di un più ampio stabile bifamiliare individuato dalla particella 3030 del foglio 672, costruzione che consta anche di un'ulteriore abitazione e del rispettivo garage (con accessi individuati dai civici 54C e 54B della medesima via Castelbellino). Il fabbricato si presenta pertanto, speculare e simmetrico, con ogni metà afferente alla singola proprietà (abitazione e box). Le due abitazioni, sono dotate di propria area pertinenziale esterna e non possiedono gli ordinari ambienti comuni condominiali, quali androne, vano scala eccetera. Lo stabile, di recente edificazione, si sviluppa su tre livelli. Il piano interrato, previsto per i box auto, sporge lievemente dal piano di campagna (area a giardino), cosicché il primo livello abitativo, si configura come un livello rialzato. Superiormente a questo è posto il piano primo, secondo livello abitativo della costruzione. L'immobile, di recente costruzione, è costituito nella struttura portante da intelaiatura in c.a., mostra solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate rivestita di tegole. Le tamponature esterne sono in blocchi di laterizio, rifinite con intonaco e pittura. Esternamente all'abitazione corre su tre lati il giardino esclusivo della stessa, che si palesa pavimentato nel solo fronte verso via Castelbellino e lasciato a prato per la restante parte del perimetro. Si segnala, che alla data attuale il livello box, è accessibile solo con la scala posta all'interno dell'abitazione, essendo stata livellata la rampa garage di collegamento con il livello stradale (l'accesso carrabile posto al civico 54A, ora immette nella porzione pavimentata del giardino). In generale lo stato conservativo dei prospetti si palesa buono. L'immobile insiste su un'area urbana, denominata Giardini di Corcolle che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale istituita in attuazione dello Statuto e della delibera dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013, ricade all'interno del Municipio Roma VI. Detta località si palesa

come un'enclave residenziale all'interno di un'area che mantiene tutt'ora una spiccata vocazione agricola. I giardini di Corcolle si trovano all'estrema periferia orientale del territorio comunale, in posizione esterna al G.R.A., in una zona delimitata ad Est, dall'autostrada A1 (bretella Roma-Napoli), ed a Nord, dall'autostrada A24 (Roma-L'Aquila). Per una migliore comprensione della localizzazione dello stabile nel contesto urbano si vedano le immagini satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5b, nelle quali il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. La localizzazione esterna della zona e la sua prossimità alle due autostrade sopra menzionate, rendono poco rapido, tramite il trasporto pubblico, il collegamento dell'area con i principali poli cittadini, che può essere attuato per l'abitazione in oggetto tramite due linee di bus, 107 e 508, con capolinea nella vicina piazza Mondavio. Tramite detti mezzi, si possono raggiungere due distinte linee della metropolitana, la linea C (fermata Finocchio) con il bus 107, o la linea B (fermata Ponte Mammolo) con il bus 508. Quindi tramite la metropolitana connettersi alle altre linee di trasporto pubblico e raggiungere i principali poli urbani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3030, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 3

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

Valore di stima del bene: € 143.376,21

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che 'l'operatore ordinario' potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico di stima comparativo 'per punti di merito' con metodo moltiplicativo.

Il parametro impiegato per la valutazione degli immobili con tale metodo è il prezzo in euro al mq di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario  $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$  (ove  $S_c$  indica la superficie commerciale e  $V_{mq}$  il valore medio unitario al mq), da tale valore si ottiene il valore specifico dell'immobile oggetto di stima  $V_a = (k_1 \times k_2 \dots \times k_n) \times V_{imm}$  ove  $k_1 \dots k_n$  sono coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Tale metodo consta di tre distinte fasi. La prima consiste nel determinare attraverso un'opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario di mercato, per beni con caratteristiche prossime a quello da stimare, da prendere a base di riferimento per il successivo calcolo di stima.

La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore unitario da applicare all'immobile in oggetto. La terza fase consiste nel determinare il valore di stima moltiplicando il valore medio unitario corretto dai relativi coefficienti moltiplicatori per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Riferimenti bibliografici: F. Forte B. De Rossi (1974), Principi di economia e di estimo, Etas, Milano; A. Realfonzo (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma; Tecnoborsa (2000) Codice delle valutazioni immobiliari, Roma.

- Determinazione del valore medio unitario: Detto valore, espresso in €/mq relativamente a beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, in base ai dati della Borsa Immobiliare di Roma (del quale si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12A, relativo all'ultima pubblicazione disponibile, primo semestre 2022, 2/2022), ed in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma (il relativo listino è fornito con l'Allegato 12B, dati del II semestre 2021). I borsini definiscono i valori delle abitazioni, nella ristretta zona urbana dell'immobile, classificando i fabbricati in fasce distinte, in funzione delle loro caratteristiche. Nello specifico il borsino OMI, esprime tre fasce per le residenze, delle quali una specifica per i villini, mentre il borsino BIR distingue le abitazioni dividendole in I e II fascia. Si ritiene che l'abitazione in oggetto, per la tipologia del fabbricato di appartenenza, villino bifamiliare, per l'epoca recente di costruzione e per le sue caratteristiche tipologiche, ricada nelle abitazioni di I fascia.

Anche l'indagine di mercato svolta presso gli operatori del settore presenti in zona, ha poi confermato per l'immobile l'appartenenza a dette fasce dei borsini (gli operatori indicavano per il nostro stabile un prezzo al mq tale da rientrare nella forbice fornita dai borsini per le categorie di fasce sopra menzionate).

Nello specifico la ricerca effettuata per toponomastica sul BIR ha individuato il fabbricato in oggetto come appartenente alla sotto-zona Z11 San Vittorino (Zone dell'Agro Romano e Quartieri Marini-Zona Est). Il relativo dato economico, indica per le 'Abitazioni di I fascia' un valore medio di 1.300,00 €/mq. I

dati forniti dal borsino OMI per la micro-zona E166 (Corcolle-San Vittorino), riportano per la categoria 'Ville e Villini' una forbice di valori compresa tra i 1.100,00 ed i 1.650,00 €/mq da cui deriva un valore medio del borsino di 1.375,00 €. Si prenderà pertanto a base, per il successivo calcolo del valore commerciale dell'immobile pignorato, un valore medio unitario pari alla media dei valori emersi dai borsini, ovvero  $(1.300,00+1.375,00)/2 = 1.337,50$  €/mq.

- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori (punti di merito): Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo in virtù delle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, possono suddividersi in caratteristiche posizionali estrinseche, riferite alla localizzazione specifica rispetto al contesto di zona del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte (in relazione ad una maggiore o minore qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla sua localizzazione nel fabbricato in oggetto (ovvero essenzialmente in funzione del piano di appartenenza e relativi affacci), caratteristiche intrinseche o tecnologiche, relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile in rapporto alla sua estensione ed al suo stato (libero o occupato).

Ciò detto, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario situato in un contesto prossimo a quello da stimare adotteremo i seguenti coefficienti moltiplicatori: Coeff. posizionale estrinseco  $K_{pe}$  1,00 -L'area urbana in cui ricade lo stabile, Corcolle, presenta un'omogeneità dei tessuti tale che non si rilevano al suo interno, localizzazioni di pregio (affacci su viali alberati o su piazze pregevoli) o al contrario penalizzanti. L'estensione ridotta del quartiere poi, fa sì che non vi siano sostanziali differenze localizzative in relazione all'accesso ai pubblici servizi o la prossimità ai mezzi di trasporto; Coeff. posizionale intrinseco  $K_{pi}$  1,00 -L'immobile (congiuntamente al secondo bene costituente il Lotto 2), si configura come un cielo terra, ovvero assorbe in sé tanto i pregi che i difetti propri di ciascun piano. Da ciò l'applicazione di un coefficiente neutro. Coeff. intrinseco o tecnologico  $K_i$  1,050 -L'unità immobiliare presenta impianti (idrico sanitario, elettrico, di riscaldamento) di recente installazione ed in ottimo stato manutentivo. Tanto i serramenti esterni, finestre e portefinestre che le finiture (rivestimenti e sanitari del bagno), sono costituiti da elementi di buona qualità. Appare quindi congruo applicare un coefficiente premiante; Coeff. produttivo  $K_e$  1,075 -Il taglio dell'immobile (due camere, soggiorno con angolo cottura e doppi servizi), le dotazioni accessorie quali giardino, portico e garage (Bene 3), rendono apprezzabile il bene nel mercato delle locazioni, giustificando l'adozione di coefficiente positivo.

Da quanto sopra esposto consegue un coefficiente  $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,12875$  da cui deriva un valore unitario per l'immobile di  $1,12875 \times 1.337,50 = 1.509,70$  €/mq.

- Calcolo del valore di stima: superficie commerciale dell'unità immobiliare: 94,97 mq; valore unitario: 1.509,70 €/mq; - Valore di stima dell'immobile =  $94,97 \times 1.509,70 = 143.376,21$  €.

In fase di stima del Lotto 2, alla somma del valore determinato per i due beni che lo costituiscono, andranno detratte le spese necessarie per ricondurre detti immobili nella legittimità edilizia e per le conseguenti pratiche edilizie e catastali, stimate nell'importo complessivo di 14.000,00 €.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1  
L'unità immobiliare è sita nel medesimo fabbricato ove è situato il Bene 2 della procedura. Si veda pertanto, quanto già esposto per il Bene 2 nella risposta all'analogo quesito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3030, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 44.385,18  
Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, Bene 3 della procedura, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che 'l'operatore ordinario' potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico comparativo di stima 'per punti di merito' con metodo moltiplicativo. Il criterio seguito per la zona urbana e per lo stabile di appartenenza del garage, è già

stato illustrato in relazione all'analogo punto trattato per il Bene 2 con cui costituisce unico lotto ed a cui si rimanda per le ulteriori specifiche.

Dall'analisi effettuata è risultata congrua la determinazione del valore unitario dell'abitazione, costituente il Bene 2 della procedura, in 1.509,70 €/mq. Ricordando che la consistenza del garage in oggetto riportata in tabella, non esprime il valore assoluto della superficie lorda di detta unità immobiliare, ma a seguito di opportuna riduzione, la sua equivalenza ad estensione di abitazione di pari valore, possiamo procedere al calcolo del valore di stima del Bene 3.

- Calcolo del valore di stima: superficie equivalente dell'unità immobiliare: 29,40 mq; valore unitario: 1.509,70 €/mq; - Valore di stima dell'immobile = 29,40 x 1.509,70 = 44.385,18 €.

Come già evidenziato in fase di stima del Lotto 2, alla somma del valore determinato per i due beni che lo costituiscono, andranno detratte le spese necessarie per ricondurre detti immobili nella legittimità edilizia e per le conseguenti pratiche edilizie e catastali, stimate nell'importo complessivo di euro 14.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Villetta Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo	94,97 mq	1.509,70 €/mq	€ 143.376,21	100,00%	€ 143.376,21
<b>Bene N° 3</b> - Garage Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1	29,40 mq	1.509,70 €/mq	€ 44.385,18	100,00%	€ 44.385,18
				Valore di stima:	€ 187.761,39

Valore di stima: € 187.761,39

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14000,00	€

**Valore finale di stima: € 164.400,00**

Il valore finale di stima del Lotto 2, sopra riportato, è da intendersi al netto della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, pari al 5% del valore originario di stima, e di quanto illustrato in merito alle spese necessarie per ricondurre i beni nella legittimità edilizia.

Pertanto ricordando che i beni vengono venduti a corpo e non a misura, ed operate le dovute approssimazioni possiamo affermare che agli stessi possa attribuirsi il più probabile valore di € 164.400,00.



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 25/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ciancitto Carmelita

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Lotto 1: 1a; Lotto 2: 1b', 1b'', 1b'''
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Lotto 1: 2a', 2a'', 2a'''; Lotto 2: 2b', 2b'', 2b'''; Estratto di mappa 2c
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo architettonico e dimensionale - Lotto 1: 3a', 3a'' - Lotto 2: 3b', 3b''
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti di provenienza in capo al debitore - 4a, 4b', 4b'', 4c
- ✓ N° 2 Foto - Lotto 1: 5a; Lotto 2: 5b
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG - 6a, 6b
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo - 7
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato contestuale Anagrafico, Estratto per riassunto Registro Atti di Matrimonio, Esito interrogazione AdE - 8', 8'', 8'''
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione inerente legittimità edilizia - Lotto 1: 9a' Domanda di condono, 9a'' estremi Concessione in Sanatoria e Istanza visura fascicolo; Lotto 2: 9b' Progetto, 9b'' Concessione Edilizia, 9b''' Esito accesso Atti Municipio
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR - 10
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 1: 11a' APE, 1a'' Libretto di uso e manutenzione caldaia; Lotto 2: 11b' APE, 11b'' Libretto di impianto, 11b''' Rapporto di controllo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio banca dati BIR e OMI - 12a, 12b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Modulo controllo esperto, Perizia versione privacy - 13a, 13b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Notula competenze e Ricevute spese - 14a, 14b

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monsano n. 68, interno 1, piano Terra  
Il Bene 1 in esecuzione consta di un appartamento, che è parte di un ridotto fabbricato posto al civico 68 di via Monsano. Lo stabile si compone di due unità immobiliari, l'abitazione in esecuzione, sita al piano terra e distinta dall'interno 1 ed una seconda abitazione sita al piano primo. Ciascun appartamento occupa integralmente il proprio livello, stante che non esistono all'interno della costruzione ambienti comuni, quali androne condominiale o vano scala. L'accesso al primo piano avviene infatti da scala esterna che lambisce il fabbricato. La costruzione si presenta planimetricamente, in forma quadrangolare, distaccata dagli stabili limitrofi da propria area pertinenziale esterna adibita a giardino comune alle due abitazioni. Lungo il fronte di via Monsano, la proprietà condominiale è delimitata da un muro in mattoni, decorato con motivi ad arco chiusi all'interno con ringhiera metallica. Al centro del muro di recinzione, lungo la via, è posto il cancello d'accesso alla proprietà condominiale, anch'esso in ferro. La costruzione presenta struttura in elevazione in muratura portante e solai interpiano in latero-cemento. La copertura è del tipo a falde inclinate. Esternamente lo stabile appare rifinito, con paramento in laterizio al piano terra, mentre si mostra con intonaco e pittura al piano superiore. Lo stato conservativo dei prospetti appare mediocre. L'immobile insiste su un'area urbana, denominata Giardini di Corcolle che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale istituita in attuazione dello Statuto e della delibera dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013, ricade all'interno del Municipio Roma VI. Detta località si palesa come un'enclave residenziale all'interno di un'area che mantiene tutt'ora una spiccata vocazione agricola. I giardini di Corcolle si trovano all'estrema periferia orientale del territorio comunale, in posizione esterna al G.R.A., in una zona delimitata ad Est, dall'autostrada A1 (bretella Roma-Napoli), ed a Nord, dall'autostrada A24 (Roma-L'Aquila). Per una migliore comprensione della localizzazione dello stabile nel contesto urbano si vedano le immagini satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5a, nelle quali il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. La localizzazione esterna della zona e la sua prossimità alle due autostrade sopra menzionate, rendono poco rapido, tramite il trasporto pubblico, il collegamento dell'area con i principali poli cittadini, che può essere attuato per l'abitazione in oggetto tramite due linee di bus, 107 e 508, con capolinea nella vicina piazza Mondavio. Tramite detti mezzi, si possono raggiungere due distinte linee della metropolitana, la linea C (fermata Finocchio) con il bus 107, o la linea B (fermata Ponte Mammolo) con il bus 508. Quindi tramite la metropolitana connettersi alle altre linee di trasporto pubblico e raggiungere i principali poli urbani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 755, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I tre beni oggetto della procedura esecutiva, posti nella medesima zona urbana, sono assoggettati alla stessa disciplina 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 gli immobili ricadono 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 della analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati lo stabile insistente su via Monsano è stato evidenziato con cerchio di colore rosso, quello posto su via Castelbellino con cerchio di colore blu.

**Prezzo base d'asta: € 155.000,00**

### LOTTO 2

---

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo

Il Beni costituenti il Lotto 2 della procedura, constano di un appartamento in villino e del rispettivo garage pertinenziale. Le due unità immobiliari erano originariamente dotate di proprio accesso, tutt'ora individuati ai civici 54 e 54A di via Castelbellino. Detti beni, sono parte di un più ampio stabile bifamiliare individuato dalla particella 3030 del foglio 672, costruzione che consta anche di un'ulteriore abitazione e del rispettivo garage (con accessi individuati dai civici 54C e 54B della medesima via Castelbellino). Il fabbricato si presenta pertanto, speculare e simmetrico, con ogni metà afferente alla singola proprietà (abitazione e box). Le due abitazioni, sono dotate di propria area pertinenziale esterna e non possiedono gli ordinari ambienti comuni condominiali, quali androne, vano scala eccetera. Lo stabile, di recente edificazione, si sviluppa su tre livelli. Il piano interrato, previsto per i box auto, sporge lievemente dal piano di campagna (area a giardino), cosicché il primo livello abitativo, si configura come un livello rialzato. Superiormente a questo è posto il piano primo, secondo livello abitativo della costruzione. L'immobile, di recente costruzione, è costituito nella struttura portante da intelaiatura in c.a., mostra solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate rivestita di tegole. Le tamponature esterne sono in blocchi di laterizio, rifinite con intonaco e pittura. Esternamente all'abitazione corre su tre lati il giardino esclusivo della stessa, che si palesa pavimentato nel solo fronte verso via Castelbellino e lasciato a prato per la restante parte del perimetro. Si segnala, che alla data attuale il livello box, è accessibile solo con la scala posta all'interno dell'abitazione, essendo stata livellata la rampa garage di collegamento con il livello stradale (l'accesso carrabile posto al civico 54A, ora immette nella porzione pavimentata del giardino). In generale lo stato conservativo dei prospetti si palesa buono. L'immobile insiste su un'area urbana, denominata Giardini di Corcolle che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale istituita in attuazione dello Statuto e della delibera dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013, ricade all'interno del Municipio Roma VI. Detta località si palesa come un'enclave residenziale all'interno di un'area che mantiene tutt'ora una spiccata vocazione agricola. I giardini di Corcolle si trovano all'estrema periferia orientale del territorio comunale, in posizione esterna al G.R.A., in una zona delimitata ad Est, dall'autostrada A1 (bretella Roma-Napoli), ed a Nord, dall'autostrada A24 (Roma-L'Aquila). Per una migliore comprensione della localizzazione dello stabile nel contesto urbano si vedano le immagini satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5b, nelle quali il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. La localizzazione esterna della zona e la sua prossimità alle due autostrade sopra menzionate, rendono poco rapido, tramite il trasporto pubblico, il collegamento dell'area con i principali poli cittadini, che può essere attuato per l'abitazione in oggetto tramite due linee di bus, 107 e 508, con capolinea nella vicina piazza Mondavio. Tramite detti mezzi, si possono raggiungere due distinte linee della metropolitana, la linea C (fermata Finocchio) con il bus 107, o la linea B (fermata Ponte Mammolo) con il bus 508. Quindi tramite la metropolitana connettersi alle altre linee di trasporto pubblico e raggiungere i principali poli urbani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3030, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto esposto in merito al Bene 1 della procedura ed illustrato nell'Allegato 6.
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1

L'unità immobiliare è sita nel medesimo fabbricato ove è situato il Bene 2 della procedura. Si veda pertanto, quanto già esposto per il Bene 2 nella risposta all'analogo quesito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3030, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto esposto in merito al Bene 1 della procedura ed illustrato nell'Allegato 6.

**Prezzo base d'asta: € 164.400,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 290/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Monsano n. 68, interno 1, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 755, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	158,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In generale, all'interno, l'immobile si presenta in un mediocre stato di conservazione, con difformità dello stato manutentivo tra le due parti, peggiore nella porzione originaria fronte portico, migliore nella porzione minoritaria sul retro, frutto di più recenti interventi edilizi. Il prospetto esterno, con differente finitura superficiale si presenta nella parte a cortina in ordinario stato manutentivo, mentre quella ad intonaco palesa evidente degrado nelle parti aggettanti o sporgenti, quali le colonne del portico (foto 27) ed il balcone al piano primo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il Bene 1 in esecuzione consta di un appartamento, che è parte di un ridotto fabbricato posto al civico 68 di via Monsano. Lo stabile si compone di due unità immobiliari, l'abitazione in esecuzione, sita al piano terra e distinta dall'interno 1 ed una seconda abitazione sita al piano primo. Ciascun appartamento occupa integralmente il proprio livello, stante che non esistono all'interno della costruzione ambienti comuni, quali androne condominiale o vano scala. L'accesso al primo piano avviene infatti da scala esterna che lambisce il fabbricato. La costruzione si presenta planimetricamente, in forma quadrangolare, distaccata dagli stabili limitrofi da propria area pertinenziale esterna adibita a giardino comune alle due abitazioni. Lungo il fronte di via Monsano, la proprietà condominiale è delimitata da un muro in mattoni, decorato con motivi ad arco chiusi all'interno con ringhiera metallica. Al centro del muro di recinzione, lungo la via, è posto il cancello d'accesso alla proprietà condominiale, anch'esso in ferro. La costruzione presenta struttura in elevazione in muratura portante e solai interpiano in latero-cemento. La copertura è del tipo a falde inclinate. Esternamente lo stabile appare rifinito, con paramento in laterizio al piano terra, mentre si mostra con intonaco e pittura al piano superiore. Lo stato conservativo dei prospetti appare mediocre. L'immobile insiste su un'area urbana, denominata Giardini di Corcolle che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale istituita in attuazione dello Statuto e della delibera dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013, ricade all'interno del Municipio Roma VI. Detta località si palesa come un'enclave residenziale all'interno di un'area che mantiene tutt'ora una spiccata vocazione agricola. I giardini di Corcolle si trovano all'estrema periferia orientale del territorio comunale, in posizione esterna al G.R.A., in una zona delimitata ad Est, dall'autostrada A1 (bretella Roma-Napoli), ed a Nord, dall'autostrada A24 (Roma-L'Aquila). Per una migliore comprensione della localizzazione dello stabile nel contesto urbano si vedano le immagini satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5a, nelle quali il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. La localizzazione esterna della zona e la sua prossimità alle due autostrade sopra menzionate, rendono poco rapido, tramite il trasporto pubblico, il collegamento dell'area con i principali poli cittadini, che può essere attuato per l'abitazione in oggetto tramite due linee di bus, 107 e 508, con capolinea nella vicina piazza Mondavio. Tramite detti mezzi, si possono raggiungere due distinte linee della metropolitana, la linea C (fermata Finocchio) con il bus 107, o la linea B (fermata Ponte Mammolo) con il bus 508. Quindi tramite la metropolitana connettersi alle altre linee di trasporto pubblico e raggiungere i principali poli urbani.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo, svoltosi in data 31/05/2022, come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, erano presenti sul bene da stimare la signora **** Omissis ****, che consentiva l'accesso ai luoghi presenziando alle operazioni peritali e la madre della stessa, che si dichiarava convivente con la debitrice. L'immobile in virtù di precedenti lavori edili, era stato suddiviso in due porzioni semi-autonome. La porzione di maggiore estensione, fronte portico, risultava nella piena disponibilità della signora **** Omissis **** stessa, che lo utilizzava quale residenza propria e della propria famiglia. Quella di minore estensione, fronte retro, era utilizzata dalla signora **** Omissis ****, alla quale per dichiarazione della debitrice era stato concessa in comodato gratuito. Nel complesso l'unità immobiliare si presentava		

	<p>ordinariamente arredata ed utilizzata in tutti i suoi vani. Si è provveduto quindi a reperire, presso i competenti uffici pubblici la documentazione utile alla risposta del quesito in oggetto. Dal Certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza e di Stato Civile della debitrice (Allegato 8'), è emerso che alla data del 31.03.2022 all'indirizzo di via Monsano 68, risultava iscritta la famiglia anagrafica composta dalla signora **** Omissis **** e dai figli della debitrice **** Omissis ****. L'esperto ha quindi inoltrato al competente pubblico ufficio, apposita interrogazione per sapere se, relativamente all'immobile in oggetto, risultassero registrati ed in essere, contratti di locazione nei quali la debitrice fosse intervenuta come dante causa. Con risposta del 18/10/2022 l'ufficio comunicava che alla data suddetta, non risultavano registrati per detto immobile, contratti di locazione in essere (vedi copia della risposta fornita con l'Allegato 8''').</p>
--	--

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.400,00

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54, interno 1, piano Terra-Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3030, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 3	<b>Superficie</b>	94,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si palesa in buono stato conservativo, frutto dell'epoca recente di costruzione. Buone le finiture dell'immobile, quali le porte interne, le finestre, i pavimenti, i rivestimenti dei bagni, i sanitari e gli impianti, idrico-sanitario e di riscaldamento. Non si rilevavano fenomeni di degrado in atto, ad eccezione di marginali fenomeni sulle parti di prospetto non protette quali le ringhiere dei balconi, che mostravano inizio di ossidazione, la scala esterna di accesso al portico, con intonaci dilavati e la porta d'ingresso all'appartamento (consunta nella parte inferiore).		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il Beni costituenti il Lotto 2 della procedura, constano di un appartamento in villino e del rispettivo garage pertinenziale. Le due unità immobiliari erano originariamente dotate di proprio accesso, tutt'ora individuati ai civici 54 e 54A di via Castelbellino. Detti beni, sono parte di un più ampio stabile bifamiliare individuato dalla particella 3030 del foglio 672, costruzione che consta anche di un'ulteriore abitazione e del rispettivo garage (con accessi individuati dai civici 54C e 54B della medesima via Castelbellino). Il fabbricato si presenta pertanto, speculare e simmetrico, con ogni metà afferente alla singola proprietà (abitazione e box). Le due abitazioni, sono dotate di propria area pertinenziale esterna e non possiedono gli ordinari ambienti comuni condominiali, quali androne, vano scala eccetera. Lo stabile, di recente edificazione, si sviluppa su tre livelli. Il piano interrato, previsto per i box auto, sporge lievemente dal piano di campagna (area a giardino), cosicché il primo livello abitativo, si configura come un livello rialzato. Superiormente a questo è posto il piano primo, secondo livello abitativo della costruzione. L'immobile, di recente costruzione, è costituito nella struttura portante da intelaiatura in c.a., mostra solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate rivestita di tegole. Le tamponature esterne sono in blocchi di laterizio, rifinite con intonaco e pittura. Esternamente all'abitazione corre su tre lati il giardino esclusivo della stessa, che si palesa pavimentato nel solo fronte verso via Castelbellino e lasciato a prato per la restante parte del perimetro. Si segnala, che alla data attuale il livello box, è accessibile solo con la scala posta all'interno dell'abitazione, essendo stata livellata la rampa garage di collegamento con il livello stradale (l'accesso carrabile posto al civico 54A, ora immette nella porzione pavimentata del giardino). In generale lo stato conservativo dei prospetti si palesa buono. L'immobile insiste su un'area urbana, denominata Giardini di Corcolle che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale istituita in attuazione dello Statuto e della delibera dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013, ricade all'interno del Municipio Roma VI. Detta località si palesa come un'enclave residenziale all'interno di un'area che mantiene tutt'ora una spiccata vocazione agricola. I giardini di Corcolle si trovano all'estrema periferia orientale del territorio comunale, in posizione esterna al G.R.A., in una zona delimitata ad Est, dall'autostrada A1 (bretella Roma-Napoli), ed a Nord, dall'autostrada A24 (Roma-L'Aquila). Per una migliore comprensione della localizzazione dello stabile nel contesto urbano si vedano le immagini satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5b, nelle quali il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. La localizzazione esterna della zona e la sua prossimità alle due autostrade sopra menzionate, rendono poco rapido, tramite il trasporto pubblico, il collegamento dell'area con i principali poli cittadini, che può essere attuato per l'abitazione in oggetto tramite due linee di bus, 107 e 508, con capolinea nella vicina piazza Mondavio. Tramite detti mezzi, si possono raggiungere due distinte linee della metropolitana, la linea C (fermata Finocchio) con il bus 107, o la linea B (fermata Ponte Mammolo) con il bus 508. Quindi tramite la metropolitana connettersi alle altre linee di trasporto pubblico e raggiungere i principali poli urbani.</p>		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>Ultimato il sopralluogo sul Bene 1 della procedura, la signora **** Omissis **** conduceva gli Ausiliari del Giudice, sugli altri due beni da periziare, dove ad attenderli vi era il signor **** Omissis ****, figlio della debitrice che per dichiarazione della stessa aveva anch'esso la disponibilità dei Beni 2 e 3 in esecuzione a titolo di comodato gratuito e che vi risiedeva congiuntamente alla propria compagna. Il signor **** Omissis **** e la signora **** Omissis **** presenziavano alle operazioni peritali consentendo l'accesso ai luoghi. Il villino si palesava ordinariamente arredato ed utilizzato in tutti i suoi vani. Il piano interrato al contrario, si palesava non utilizzato e scevro di arredo, in quanto recentemente interessato da lavorazioni edili, sospese al momento sopralluogo (vedi documentazione fotografica fornita con l'Allegato 5b). Si è provveduto quindi a reperire, presso i competenti uffici pubblici la documentazione utile alla risposta del quesito. Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, Anagrafico di nascita, di Cittadinanza e di Stato Civile estratto (Allegato 8') della signora **** Omissis ****, è emerso che alla data del 31.03.2022 tanto la debitrice quanto il signor **** Omissis **** risultavano residenti all'indirizzo di via Monsano 68 (Bene 1 della procedura). L'esperto ha quindi inoltrato al competente pubblico ufficio, apposita interrogazione per sapere se, relativamente agli immobili in oggetto, Beni 2 e 3 della procedura, risultassero registrati contratti di locazione nei quali la debitrice fosse intervenuta come dante causa. Con risposta del 18/10/2022 l'ufficio comunicava che alla data suddetta, non risultavano registrati ed in essere per detti immobili, contratti di locazione (vedi copia della risposta fornita con l'Allegato 8''').</p>

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Castelbellino n. 54A, interno A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3030, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	29,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare, che già aveva perso la possibilità di essere utilizzata quale rimessa-garage, si mostrava interessata da ulteriori lavori di trasformazione consistenti nella realizzazione di un bagno e nell'installazione di impianti. Al di là di ciò, l'immobile anche in considerazione del livello di piano di appartenenza, interrato, si mostrava in ordinario stato conservativo, con i segni di alcuni fenomeni di pregresse condense (presumibilmente verificatesi nei mesi invernali) in corrispondenza della trave di bordo di separazione con il livello superiore e localmente al piede del tramezzo di separazione con la retrostante intercapedine.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è sita nel medesimo fabbricato ove è situato il Bene 2 della procedura. Si veda pertanto, quanto già esposto per il Bene 2 nella risposta all'analogo quesito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il Bene 3 della procedura costituisce un unicum funzionale con il Bene 2, non possedendo ulteriori accessi se non quello dall'interno dell'appartamento con il quale costituisce il Lotto 2 posto in esecuzione. Per lo stato di occupazione si veda pertanto quanto espresso in relazione al Bene 2 della procedura.		