

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zeppa Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 1064/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Stima / Formazione lotti.....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 19/09/2021, il sottoscritto Arch. Zeppa Claudia, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email zecla.g@gmail.com, PEC c.zeppa@pec.archrm.it, Tel. 0832457053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Critolao n. 7

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un villa di circa mq 250,00, disposta su tre livelli, con area esterna di pertinenza esclusiva di circa mq 898, situata nella zona periferica sud del comune di Roma, in via Critolao n. 7, all'interno del Municipio X. L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al foglio 1081 - part. 197 - sub. 1 graff. con sub. 503 - cat. A/7 - classe 4 - vani 9,5 - sup. cat. 238 - rendita € 1.422,84. Alla data del sopralluogo (08.11.2021) il bene risultava composto da:

PIANO TERRA

ingresso, salotto, soggiorno, cucina, bagno, due ripostigli, centrale termica, area esterna di pertinenza esclusiva con piscina e locale deposito attrezzi.

PIANO PRIMO

disimpegno, camera da letto con accesso diretto al terrazzo scoperto, camera da letto con accesso diretto al terrazzo coperto e due bagni.

PIANO SECONDO

Piccola camera da letto, bagno, sottotetto non abitabile e piccolo balcone, attraverso il quale si accede all'area solare soprastante.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, per l'immobile in oggetto, in data 08.02.1986, è stata presentata presso la Circoscrizione XIII del Comune di Roma, domanda di condono edilizio (L. 47/85) prot. n. 6457/86 num. progressivo 0584428000 rif. prot. condono n. 97047/87. Allo stato il titolo edilizio in sanatoria è in corso di rilascio, ma per le motivazioni meglio dettagliate nei paragrafi successivi, si ritiene che lo stesso, se concesso, sarebbe inefficace e potrebbe essere revocato in qualunque momento.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Critolao n. 7

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data \*\*\*\*\* il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la si.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio. In data \*\*\*\*\* , con provvedimento del Tribunale di Roma n. 79782/2017, è stata omologata la separazione consensuale fra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è stata concessa l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 2 legge 22.04.2015, a vivere separati dal 04.04.2018. La casa è stata data in godimento alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il pignoramento è stato depositato in data 28.05.2019 e trascritto, presso l'Agenzia dell'Entrate, il 12.07.19.

## CONFINI

---

La proprietà confina con: Via Critolao, immobile al sub. 8, immobile al sub. 10, immobile al sub. 11, part. 1274, part. 1273,

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	176,59 mq	211,59 mq	1,00	211,59 mq	3,00 m	T_1_2
Terrazze e portico	56,20 mq	67,40 mq	0,30	20,22 mq	0,00 m	T_1_2
Giardino	898,00 mq	898,00 mq	0,04	37,72 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>269,53 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>269,53 mq</b>	

Si evidenzia che a seguito del sopralluogo effettuato in data 08.11.2021, la scrivente ha rilevato alcune difformità, meglio dettagliate nei paragrafi successivi.

Si precisa che la valutazione è stata effettuata solo sulla base delle consistenze e delle destinazioni indicate nella domanda di concessione in sanatoria. La stima non ha tenuto conto dei cambi di destinazione d'uso, degli ampliamenti e dei nuovi interventi edilizi, realizzati in assenza di regolare titolo edilizio e non presenti nel progetto allegato all'istanza di condono.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1978 al 13/07/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1081, Part. 197, Sub. 1 Categoria A7 Piano T_1_2
Dal 13/07/1993 al 28/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1081, Part. 197, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Piano T_1_2 Graffato sub. 9
Dal 28/01/1994 al 23/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1081, Part. 197, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Graffato con sub. 9
Dal 23/01/2008 al 16/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1081, Part. 197, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Graffato sub. 9
Dal 16/07/2008 al 06/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1081, Part. 197, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Graffato con sub. 503

Dalla documentazione catastale (visure storiche per immobile) si rileva che:

all'origine il bene era costituito da un'unità residenziale identificata alla partita 1156542 prot. 61395 anno 1978. Con variazione del 13.07.1993 in atti dal 10.05.1999 - classamento (n. 58247.1/1993) la residenza veniva identificata al foglio 1081 - part. 197 - sub. 1 graff. con sub. 9 - cat. A/7 - classe 4 - vani 9,5 - rendita € 1.422,84, giusta denuncia di variazione per frazionamento ed attribuzione di corte esclusiva alle singole unità

immobiliari, protocollata all'UTE di Roma il 13.07.1993 al n. 58247.

A seguito di variazione del 16.07.2008 per frazionamento di corte e nuova edificazione, prot. n. RM096009 in atti dal 16.07.2008 la proprietà veniva identificata in CF al foglio 1081 – part. 197 – sub. 1 graff. con sub. 503 – cat. A/7 – classe 4 – vani 9,5 – rendita € 1.422,84

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE L'ULTIMA VARIAZIONE CATASTALE (FRAZIONAMENTO DEL 2008) OLTRE A MODIFICARE LA CONSISTENZA DELLA CORTE ATTRIBUITA ALLA RESIDENZA IDENTIFICATA AL SUB. 1, HA GENERATO LA COSTITUZIONE DI DUE NUOVE PARTICELLE, LA 1273 E LA 1274, ED HA ACCORPATO, DI FATTO, QUOTA PARTE DELLA CORTE DI PROPRIETA' DEL VICINO (BENE IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 1081 – PART. 197 – SUB. 2 GRAFF. CON SUB. 10 – CAT. A/7). DA TUTTE LE INDAGINI EFFETTUATE NON SI SONO RILEVATI ATTI DI COMPRAVENDITA RELATIVI ALLA PORZIONE DI GIARDINO ANNESSA. PERTANTO, SI RITIENE CHE AD OGGI IL PIGNORAMENTO GRAVI SU UNA PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' DI TERZI. L'IPOTECA E' STATA ISCRITTA SUL BENE IDENTIFICATO AL FOGLIO 1081 – PART. 197 – SUB. 1 GRAFF. CON SUB. 503, CHE COMPRENDE, APPUNTO, ANCHE QUOTA PARTE DEL GIARDINO DEL VICINO. PER UNA MIGLIORE COMPrensIONE DELL'EXCURSUS STORICO DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E DELLE VARIAZIONI CATASTALI, SI RIMANDA ALLA RELAZIONE INTERMEDIA DELL'ESPERTO STIMATORE DEPOSITATA IN DATA 07.03.2022 ED IN CALCE ALLA PRESENTE.

LA VALUTAZIONE DEL BENE E' STATA EFFETTUATA ESCLUDENDO DAL CALCOLO DELLE CONSISTENZE LA PORZIONE DEL GIARDINO CHE E' STATA ANNESSA ILLEGITTIMAMENTE.

Si precisa che:

il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio di Roma, Agenzia dell'Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati riportati nella soprastante tabella, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino alla data del 06.10.2021.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1081	197	1	6	A7	4	9,5 vani	238 mq, escluse aree scoperte 228 mq	14422,84 €	T_1_2	con sub. 503	

### Corrispondenza catastale

#### DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (Tav. 1 e all. 23), si sono rilevate le seguenti difformità:

Piano terra

diversa distribuzione degli spazi interni ed aumento di volumetria. Nello specifico:

- il bagno adiacente al vano cucina è stato demolito ed è stato collocato in un piccolo locale con accesso dal soggiorno
- la cucina è stata ampliata
- l'originario portico è stato chiuso ed annesso al salotto
- l'ingresso è stato ampliato
- una piccola porzione del salotto è stata chiusa e trasformata in centrale termica.

Nell'area esterna sono state costruite una piscina ed un locale deposito, quest'ultimo è posto al confine con la part. 1274

#### Piano Primo

Diversa distribuzione degli spazi interni ed aumento di cubatura. Nello specifico:

- alcuni tramezzi sono stati demoliti
- il balcone adiacente ad una delle camere da letto è stato murato e reso inaccessibile

#### Piano secondo

Le soffitte sono state trasformate rispettivamente in camera da letto e bagno.

#### REGOLARIZZAZIONE

La planimetria potrà essere aggiornata presso l'Agenzia dell'Entrate pratica DOCFA, solo dopo aver, eventualmente, regolarizzato il bene sotto il profilo urbanistico/edilizio.

SI PRECISA CHE, NEL CASO IN CUI FOSSE POSSIBILE REGOLARIZZARE IL BENE, LE SPESE SARANNO TUTTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO. AL VALORE COMPLESSIVO FINALE E' STATA DECURTATA UNA SOMMA PERCENTUALE, CHE TIENE CONTO DEI COSTI CHE DOVRA' SOSTENERE IL FUTURO ACQUIRENTE.

#### PRECISAZIONI

---

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE L'ULTIMA VARIAZIONE CATASTALE (FRAZIONAMENTO DEL 2008) OLTRE A MODIFICARE LA CONSISTENZA DELLA CORTE ATTRIBUITA ALLA RESIDENZA IDENTIFICATA AL SUB. 1, HA GENERATO LA COSTITUZIONE DI DUE NUOVE PARTICELLE, LA 1273 E LA 1274, ED HA ACCORPATO, DI FATTO, QUOTA PARTE DELLA CORTE DI PROPRIETA' DEL VICINO (BENE IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 1081 - PART. 197 - SUB. 2 GRAFF. CON SUB. 10 - CAT. A/7). DA TUTTE LE INDAGINI EFFETTUATE NON SI SONO RILEVATI ATTI DI COMPRAVENDITA RELATIVI ALLA PORZIONE DI GIARDINO ANNESSA. PERTANTO, SI RITIENE CHE AD OGGI IL PIGNORAMENTO GRAVI SU UNA PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' DI TERZI. L'IPOTECA E' STATA ISCRITTA SUL BENE IDENTIFICATO AL FOGLIO 1081 - PART. 197 - SUB. 1 GRAFF. CON SUB. 503, CHE COMPRENDE, APPUNTO, ANCHE QUOTA PARTE DEL GIARDINO DEL VICINO. PER UNA MIGLIORE COMPRESIONE DELL'EXCURSUS STORICO DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E DELLE VARIAZIONI CATASTALI, SI RIMANDA ALLA RELAZIONE INTERMEDIA DELL'ESPERTO STIMATORE DEPOSITATA IN DATA 07.03.2022 ED IN CALCE ALLA PRESENTE.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo l'immobile, esternamente ed internamente, si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'unità residenziale del tipo villa indipendente, ed è situata nella zona periferica sud del comune di Roma, all'interno del Municipio X, a ridosso della Cristoforo Colombo, con Via Canale della Lingua come unica viabilità di accesso.

Il bene in trattazione fa parte di un'area edificata in assenza di pianificazione urbanistica e spesso gli immobili sono stati costruiti senza regolari permessi. La zona attualmente ricade all'interno del piano esecutivo n. 13.3 denominato "La Lingua Aurora", strumento volto al recupero del nucleo di edilizia ex abusiva.

Il contesto circostante è caratterizzato dalla presenza esclusiva di unità residenziali e nelle immediate vicinanze si rileva una scarsa dotazione di servizi ed attività commerciali. L'area, è raggiungibile attraverso via del Fosso del Dragoncello, è servita dai mezzi pubblici di superficie su gomma e la fermata più vicina dista circa un chilometro dalla residenza. La proprietà dista circa 27 km dalla stazione Termini e circa 13 km dall'aeroporto Leonardo da Vinci.

L'unità immobiliare sorge su di un lotto di terreno di sagoma irregolare ed ha accesso diretto da Via Critolao n. 7, strada pubblica a scarso transito veicolare e di servizio alle unità residenziali limitrofe.

Attraverso un portoncino in ferro, ad apertura manuale, ed un cancello in ferro, ad apertura elettrica, si entra all'interno del giardino e tramite un vialetto pavimentato si raggiunge la residenza.

L'abitazione è stata edificata abusivamente nel 1976, sviluppa una superficie lorda complessiva lorda di circa mq 250, oltre giardino esclusivo di circa mq 898, e si articola su tre livelli (all. 24). Nello specifico risulta così composta:

### PIANO TERRA

- ingresso, salotto, soggiorno, cucina, bagno, due ripostigli e centrale termica

### PIANO PRIMO

- disimpegno, camera da letto con accesso diretto al terrazzo scoperto, camera da letto con accesso diretto al terrazzo

coperto e due bagni. Si precisa che il vano letto dotato di terrazza scoperta, all'origine era direttamente collegato

ad un balcone posto sul fronte ovest. Alla data del sopralluogo si è accertato che quest'ultimo è stato chiuso con una

struttura in muratura e, come dichiarato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oggi è un vano tombato ed inaccessibile.

### PIANO SECONDO

- Piccola camera da letto, bagno, sottotetto non abitabile e piccolo balcone, attraverso il quale si accede all'area solare soprastante.

L'immobile è stato edificato con struttura mista, i muri perimetrali di tamponamento sono dello spessore di circa 40 cm, i solai sono piani ed i tramezzi interni sono dello spessore di circa cm 10. I prospetti sono rivestiti con intonaco del tipo buccia d'arancia ed in minima parte in pietra naturale tipo opus incertum. L'area esterna è dotata di percorsi pavimentati, aiuole fiorite e piantumate con alberi di varia essenza, piscina, locale deposito attrezzi di circa mq 20, costruito in muratura e legno. L'area scoperta antistante al vano cucina, è pavimentata ed attrezzata con un gazebo realizzato in metallo e legno. La recinzione esterna è stata costruita prevalentemente in muratura, ad eccezione di quella posta al confine con la part. 1273, che è in ferro, è dotata di piccolo cancello e consente l'accesso all'unità adiacente.

Gli infissi esterni sono in alluminio, le porte in legno, i pavimenti differenti in base alla destinazione degli ambienti: in gres, tipo cotto, in ceramica, la scala interna è rivestita in legno. Le pareti sono intonacate e

tinteggiate, i bagni sono dotati di sanitari e rubinetteria con pareti rivestire nello stesso materiale dei pavimenti. Sono presenti i seguenti impianti: di illuminazione, di riscaldamento con radiatori in alluminio, impianto idrico fognante, di aria condizionata con split ubicati solo in alcune stanze.

Alla data del sopralluogo (08.11.2021) si è constatato che la proprietà era in buono stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo la proprietà risultava occupata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex coniuge del debitore sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1967 al 22/08/1988	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paolo Cappello	16/10/1967	n. 1902	n. 657
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	24/10/1967	n. 85724	n. 55349
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	24/10/1967	13374	276		
Dal 22/08/1988 al 22/10/1993	**** Omissis ****	<b>denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	02/08/1988	41	12241		

Dal 22/10/1993 al 22/10/1993	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Pennazzi Catalani	22/10/1993	9224	2143
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/10/1993 al 28/01/1994	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Pennazzi Catalani	22/10/1993	9226	2144
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Dei registri Immobiliari di Roma	29/10/1993	70377	38494
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	11/11/1993	41333	serie 1/V		
Dal 28/01/1994 al 09/12/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuliano Pelosi	28/01/1994	26968	9719
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	08/02/1994	7921	4599
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	04/02/1994	4648	serie 1V		
Dal 09/12/2008	**** Omissis ****	<b>Successione per causa di morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Roma	09/12/2008	39/204/8	

In data 25.10.2019 ai nn. 125871/87821 è stata trascritta presso l'Agenzia dell'Entrate l'accettazione tacita dell'eredità nascente da atto per Notar Alessandra Federico del 19.05.2009 n. rep. 7724.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
 Iscritto a Roma il 21/05/2009  
 Reg. gen. 64847 - Reg. part. 18268  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 800.000,00  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 400.000,00  
 Spese: € 7.000,00  
 Percentuale interessi: 4,50 %  
 Rogante: Alessandra Federico  
 Data: 19/05/2009  
 N° repertorio: 7724  
 N° raccolta: 3816
- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da avviso di addebito esecutivo  
 Iscritto a Roma il 30/05/2017  
 Reg. gen. 62973 - Reg. part. 11224  
 Quota: 4/6  
 Importo: € 347.535,78  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 173.767,89
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Varese il 29/09/2021  
 Reg. gen. 123352 - Reg. part. 23409  
 Quota: 4/6  
 Importo: € 93.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 73.481,24  
 Rogante: Tribunale di Varese  
 Data: 31/07/2021  
 N° repertorio: 755

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 12/07/2019

Reg. gen. 84909 - Reg. part. 59282

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA – adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14.04.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016 relativa a "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi SISTEMI E REGOLE e RETE ECOLOGICA del PRG del 2008 – il cespite ricade nell'ambito di SISTEMI E REGOLE:

NEL SISTEMA AMBIENTALE: sistema insediativo "CITTA' DA RISTRUTTURARE" nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare. Art. 55 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del Piano)

NELLA RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione

NELLA CARTA PER LA QUALITA': nessuna prescrizione

NEL P.A.I. (Piano stralcio di assetto idrogeologico) fasce fluviali e fasce a rischio idraulico – Rischio R4

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. n. 56 e n. 1025/2007:

TAV. A: Sistema del paesaggio insediativo

- Paesaggio degli insediamenti urbani

- Reti infrastrutture e servizi

- Aree e punti di visuale

TAV. B:

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – art. 134 co. Lett. A e art. 136 D.Lgs 47/2004

- Beni dichiarativi cd058\_0261 – lett. C e d beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 delle NTA

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. I lett. C) D. Lgs 42/2004

- Beni ricognitivi di piano Tc 001 - canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto -art. 47

- Aree urbanizzate al PTPR

TAV. C:

Beni del patrimonio naturale e culturale

- Sp 001 Schema del Piano Regionale dei Parchi

La proprietà ricade altresì all'interno del piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.3 denominato "La Lingua Aurora" adottato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 56 del 6.12.2012

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito delle indagini effettuate presso i competenti uffici, con riferimento al bene pignorato, la scrivente ha accertato quanto segue:

- In data 08.02.1986 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava, presso la Circoscrizione XIII del Comune di Roma, domanda di concessione in sanatoria (L. 47/85) prot. n. 6457/86 num. progressivo 0584428000 rif. prot. condono n. 97047/87.

### ITER COSTRUTTIVO

Come si rileva dalla documentazione reperita, il bene è stato costruito abusivamente nel 1976 e all'origine faceva parte di un complesso edilizio, costituito da tre unità residenziali indipendenti e locali box. Il tutto insisteva su di un lotto di terreno, di sagoma regolare, ubicato tra via Epaminonda e via Critolao, e l'area esterna era verosimilmente in comune a tutti i fabbricati.

Alla data dell'edificazione, giusta planimetria d'impianto del 1978 (all. 16), la residenza si sviluppava su tre livelli ed era composta da:

#### PIANO TERRA

- ingresso, salone, pranzo, due ripostigli, cucina, bagno, corridoio, veranda e corte di pertinenza

#### PIANO PRIMO

- due camere da letto, un bagno, un corridoio/disimpegno, n. 4 terrazzi a livello

#### PIANO SECONDO

- camera da letto, servizio igienico e piccolo balcone.

Nel 1986, l'originario proprietario sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* inoltrava, al competente ufficio, istanza di concessione in sanatoria, prot. n. 97047/87, per legittimare quanto costruito illecitamente.

A seguito di frazionamento del 13.07.1993 n. 58247, riferimento tipo mappale n. 5317 del 1993, ad ogni residenza si attribuiva parte della corte (all.ti. 5/6) ed il bene veniva identificato in catasto fabbricati al foglio 1081 – part. 1971 – sub. 1 graff. con sub. 9 – cat. A/7. Con tale variazione, si depositava presso l'archivio dell'Agenzia dell'Entrate, una nuova planimetria catastale (all. 16) che in parte modificava lo stato pregresso. Nello specifico, come da elaborato grafico, alla data del 1993 (all. 16) la residenza risultava così composta:

#### PIANO TERRA

- ingresso, cucina, due ripostigli, office, salotto, portico, corte

#### PIANO PRIMO

- disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due terrazze a livello

#### PIANO SECONDO

- due locali sgombero

Dal confronto tra la planimetria del 1978 e quella del 1993 (all. 16) si rilevano le seguenti modifiche:

#### PIANO TERRA:

nessuna variazione

#### PIANO PRIMO:

- diversa distribuzione degli spazi interni, costruzione di nuovi tramezzi e realizzazione di un secondo bagno
- ampliamento di cubatura, a seguito dell'accorpamento di un terrazzo/balcone ad una delle camere da letto
- cambio di destinazione d'uso, il terrazzo coperto è stato unito alla camera adiacente

#### AL PIANO SECONDO:

- Ampliamento e cambio di destinazione d'uso. I vani sono stati trasformati in locali sgombero e l'ex servizio igienico è stato ampliato accorpando parte del sottotetto.

A seguito di nuova variazione, giusto frazionamento del 16.07.2008 n. prot. RM0960029, il bene veniva identificato in catasto fabbricati al foglio 1081 – part. 1977 – sub. 1 graff. con sub. 503 – cat. A/7, modificava la sua consistenza e si generavano le particelle 1273 (residenza) e 1274 (autorimessa), queste ultime non oggetto di pignoramento). Inoltre, nella variazione si accorpava parte del giardino, di proprietà del vicino e mai acquistato dall'esecutato. Per quanto concerne la distribuzione interna, dal confronto tra la planimetria del 1993 e quella del 2008 non si rilevano modifiche.

LA SCRIVENTE PRECISA CHE, DALLE INDAGINI EFFETTUATE PRESSO I COMPETENTI UFFICI, NON SONO STATE REPERITE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI SUCCESSIVAMENTE ALLA DOMANDA DI CONDONO.

#### ANALISI DEL FASCICOLO DI CONDONO (all. 25)

Preliminarmente si puntualizza che il fascicolo non è stato visionato in quanto, a seguito delle misure restrittive adottate dagli uffici pubblici, conseguentemente alla pandemia, la richiesta di copia documentale e la trasmissione degli atti sono stati gestiti telematicamente, attraverso la piattaforma SIPRE.

Dalla documentazione fornita dall'ufficio si rileva quanto segue:

- In data 08.02.1986 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso, la Circostrizione XIII del comune di Roma, istanza di condono edilizio, ai sensi della legge 47/85, prot. n. 4657/86 num. progressivo 0584428000, rif. domanda di condono prot. n. 97047/87. Nell'istanza dichiarava che il cespite in esame:

1. Ricadeva in zona urbanistica B sia alla data di inizio lavori, quanto al 1.10.1983
2. Ricadeva in area non soggetta a vincoli
3. La tipologia dell'abuso da sanare rientrava in ambito 2 – opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della legge 47/85
4. Il cespite era stato ultimato nel 1976
5. La residenza si articolava su n. 3 piani, il volume totale era pari a mc 529,77, la superficie residenziale era di mq 176,59 e quella non residenziali era di mq 56,20
6. L'opera era stata accatastata in categoria A/7

Alla domanda si allegavano:

- l'elaborato di progetto raffigurante l'unità residenziale da sanare
- la documentazione fotografica

In data 15.10.2008 il geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, depositava:

- la relazione descrittiva dell'abuso con l'indicazione dello stato dei lavori
- la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere ai sensi della legge 47/85 art. 35
- il certificato di idoneità statica
- la planimetria catastale, l'ultima in atti, e precisamente quella derivante dal frazionamento del 16.07.2008 n. prot. RM0960029

All'interno del fascicolo è altresì presente la visura catastale storica datata 02.04.2012 e dalla quale si rilevano tutte le variazioni effettuate sull'immobile dal 1978 (impianto) al 2009.

#### INCONGRUENZE ED ERRATE DICHIARAZIONI

1. Dall'esame dello strumento urbanistico vigente all'epoca dell'edificazione del fabbricato ed alla data di presentazione della domanda di condono si è rilevato che:

- Il bene in esame non ricadeva in zona B bensì in zona H Agro Romano sottozona H1
- Il cespite ricadeva in area sottoposta a vincolo archeologico e paesistico "limitazioni stabilite dalla legge 11 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e regolamento 3 giugno 1940, n. 1357". Nel merito si puntualizza che per gli immobili ricadenti in aree vincolate, la legge prevedeva il rilascio del parere favorevole da parte dell'ufficio preposto
- Per quanto concerne la tipologia dell'abuso da sanare indicato in ambito 2, la scrivente non si può esprimere in quanto, per un'accurata verifica degli indici di edificabilità stabiliti dallo strumento urbanistico, sarebbe necessario effettuare degli accertamenti anche sulle unità residenziali adiacenti ed edificate, all'epoca dell'abuso, sullo stesso lotto. Per quanto è stato possibile accertare, si presume che il bene dovesse rientrare in tipologia 1 (opere realizzate in assenza o in difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

2. La documentazione fotografica sembrerebbe riferirsi ad un'altra unità residenziale. La foto depositata in atti e raffigurante l'esterno del bene oggetto di sanatoria, indica una residenza disposta su di un livello.

3. Nella perizia giurata si dichiarava che l'unità oggetto di condono era ubicata al piano terra, in verità dalla domanda e dal progetto si evince che l'immobile si articolava su tre livelli

4. La planimetria catastale in atti non è quella del 1978, conforme al progetto allegato all'istanza, ma è quella redatta nel 2008, a seguito di alcune variazioni effettuate sull'immobile. Sul punto la scrivente fa presente che, come da schede grafiche allegate anche in calce alla presente (all. 23), la planimetria del 2008 include alcuni ampliamenti e cambi di destinazione d'uso, realizzati successivamente alla data di presentazione della domanda e non oggetto di condono.

#### DIFFORMITA'

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'istanza di concessione in sanatoria (TAV. 3 e all. 26) si sono rilevate le seguenti difformità:

#### PIANO TERRA

diversa distribuzione degli spazi interni ed aumento di volumetria. Nello specifico:

- il bagno adiacente al vano cucina è stato demolito ed è stato collocato in un piccolo locale con accesso dal soggiorno
- la cucina è stata ampliata
- l'originario portico è stato chiuso ed annesso al salotto
- l'ingresso è stato ampliato
- una piccola porzione del salotto è stata trasformata in centrale termica e l'accesso avviene dall'area esterna

Nel giardino sono stati costruiti un locale deposito ed una piscina.

#### PIANO PRIMO

Diversa distribuzione degli spazi interni ed aumento di cubatura. Nello specifico si è rilevato

- cambio di destinazione d'uso. L'originaria veranda, posta in adiacenza ad una delle camere da letto, è stata trasformata in bagno
- Aumento di cubatura e cambio di destinazione d'uso. L'originario balcone, con accesso dalla camera da letto provvista di terrazza scoperta, è stato chiuso e reso inaccessibile

#### PIANO SECONDO

Il bagno è stato ampliato accorpando una porzione del sottotetto.

STANTE QUANTO ACCERTATO, DALL'ANALISI DELL'ISTANZA DI CONDONO ED IN SEDE DI SOPRALLUOGO, LA SCRIVENTE RITIENE CHE LA CONCESSIONE IN SANATORIA NON POSSA ESSERE RILASCIATA. CIO' NONOSTANTE, PERO', COME DICHIARATO DAL PERSONALE DELL'UFFICIO CONDONO, GIUSTA MAIL INOLTATA ALLA SCRIVENTE IN DATA 17.02.2022 (all. 29), IL CONDONO E' IN CORSO DI RILASCIO IN

QUANTO L'ITER ISTRUTTORIO E' STATO COMPLETATO.

LA SOTTOSCRITTA CHIARISCE CHE, UN TITOLO EDILIZIO CONCESSO SU PRESUPPOSTI ERRATI E/O NON VERITIERI PERDE EFFICACIA E PUO' ESSERE REVOCATO IN QUALUNQUE MOMENTO, ANCHE A DISTANZA DI ANNI.

SI PRECISA CHE LE SCHEDE GRAFICHE ALLEGATE ALLA PRESENTE RELAZIONE HANNO MERO CARATTERE ESPLICATIVO E SONO STATE REDATTE SOLO PER FORNIRE UNA MIGLIORE COMPrensIONE DELL'EVOLUZIONE PROGETTUALE E COSTRUTTIVA DEL BENE. EVENTUALI IMPRECISIONI IN MERITO ALLE MISURE E/O AI MQ INDICATI SULLE SCHEDE, SONO FISILOGICHE IN QUANTO LA SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO E' STATA EFFETTUATA SU PROGETTI A VOLTE COMPILATI IN MODO SINTETICO E PRIVI DI MISURE E QUOTE. QUESTE ULTIME, NECESSARIE ED ESSENZIALI PER UNA VERIFICA PUNTUALE DELLE SUPERFICI. INOLTRE I PROGETTI SONO STATI FOTOCOPIATI E/O SCANSIONATI ED IN FASE DI RIPRODUZIONE HANNO SUBITO, INEVITABILMENTE, DEFORMAZIONI TALI DA NON CONSENTIRNE LA PERFETTA CORRISPONDENZA.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Critolao n. 7

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un villa di circa mq 250,00, disposta su tre livelli, con area esterna di pertinenza esclusiva di circa mq 898, situata nella zona periferica sud del comune di Roma, in via Critolao n. 7, all'interno del Municipio X. L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al foglio 1081 – part. 197 – sub. 1 graff. con sub. 503 – cat. A/7 – classe 4 – vani 9,5 – sup. cat. 238 – rendita € 1.422,84. Alla data del sopralluogo (08.11.2021) il bene risultava composto da: PIANO TERRA ingresso, salotto, soggiorno, cucina, bagno, due ripostigli, centrale termica, area esterna di pertinenza esclusiva con piscina e locale deposito attrezzi. PIANO PRIMO disimpegno, camera da letto con accesso diretto al terrazzo scoperto, camera da letto con accesso diretto al terrazzo coperto e due bagni. PIANO SECONDO Piccola camera da letto, bagno, sottotetto non abitabile e piccolo balcone, attraverso il quale si accede all'area solare soprastante. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, per l'immobile in oggetto, in data 08.02.1986, è stata presentata presso la Circostrizione XIII del Comune di Roma, domanda di condono edilizio (L. 47/85) prot. n. 6457/86 num. progressivo 0584428000 rif. prot. condono n. 97047/87. Allo stato il titolo edilizio in sanatoria è in corso di rilascio, ma per le motivazioni meglio dettagliate nei paragrafi successivi, si ritiene che lo stesso, se concesso, sarebbe inefficace e potrebbe essere revocato in qualunque momento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1081, Part. 197, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato con sub. 503

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

Valore di stima del bene: € 539.060,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini di mercato è emerso che, alla data della redazione della perizia, le residenze situate in prossimità di via Crotolao, analoghe al bene pignorato per dimensione ed in buono/ottimo stato di manutenzione, vengono offerte sul mercato ad un prezzo medio pari a €/mq 1.900,00.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1750,00 (min) e €/mq 2.450,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra

€/mq 1793,00 (min) e €/mq 2757,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo.  
Si ritiene congruo applicare un prezzo unitario pari a € 2000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via Critolao n. 7	269,53 mq	2.000,00 €/mq	€ 539.060,00	100,00%	€ 539.060,00
				Valore di stima:	€ 539.060,00

Valore di stima: € 539.060,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%
deprezzamento per incongruenze rilevate nella domanda di condono, illeciti realizzati in assenza di titolo edilizio	35,00	%

**Valore finale di stima: € 296.483,00**

In sede di valutazione la scrivente ha ritenuto congruo applicare, al valore finale, la decurtazione del 35%, in considerazione delle irregolarità rilevate nell'istruttoria della domanda di concessione, delle trasformazioni effettuate nel corso degli anni, senza regolare titolo, e dell'ampliamento del giardino che ha accorpato di fatto una porzione di corte di proprietà di terzi.

SI RIBADISCE CHE EVENTUALI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINO SARANNO TUTTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - all. 1\_atto compr. notaio Cappello del 16\_10\_67 nn. 1902\_657
- ✓ Altri allegati - all. 2\_atto divisione notaio Pennazzi del 22\_10\_93 nn. 9226\_2144
- ✓ Altri allegati - all. 3\_atto compr. notaio Pelosi del 28\_01\_94 nn. 26968\_9719
- ✓ Altri allegati - all. 4\_trascrizione nn. 7921\_4599 del 08.02.1994
- ✓ Altri allegati - all. 5\_Tipo mappale n. 5317 del 1993
- ✓ Altri allegati - all. 6\_ELABORATO PLANIMETRICO 13\_07\_1993
- ✓ Altri allegati - all. 7\_fg. 1081 part. 1273\_ planimetria e visura
- ✓ Altri allegati - all. 8\_fg 1081 part 1274\_ planimetria e visure CF e CT
- ✓ Altri allegati - all. 9\_tipo mappale n.4136 del 1998
- ✓ Altri allegati - all. 10\_ELABORATO PLANIMETRICO 16\_07\_2008
- ✓ Altri allegati - all. 11\_trascrizione nn. 19824\_10147 del 17.02.2009
- ✓ Altri allegati - all. 12\_trascrizione nn. 125871\_87821 del 25.10.2019
- ✓ Altri allegati - all. 13\_fg 1081 part. 197 sub. 2\_ planimetrie dal 1978 al 2018
- ✓ Altri allegati - all. 14\_FG 1081 PART 197 SUB 1
- ✓ Altri allegati - all. 15\_visura CT fg 1081 part 197
- ✓ Altri allegati - all. 16\_fg 1081 part 197 sub 1\_ planimetrie catastali dal 1978 al 2008
- ✓ Altri allegati - all. 17\_visura CT fg 1081 part 1550
- ✓ Altri allegati - all. 18\_visura CT fg 1081 part 1551
- ✓ Altri allegati - all. 19\_visura CT fg 1081 part 1552
- ✓ Altri allegati - all. 20\_ELABORATO PLANIMETRICO 30\_07\_1998
- ✓ Altri allegati - all. 21 ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - all. 22\_ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - all. 23\_sovrapposizione rilievo e planimetria catastale del 2008\_TAV 1
- ✓ Altri allegati - all. 24\_rilievo stato dei luoghi\_TAV 2
- ✓ Altri allegati - all. 25\_fascicolo condono

- ✓ Altri allegati - all. 26\_sovrapposizione tra rilievo e progetto allegato al condono\_TAV 3
- ✓ Altri allegati - all. 27\_sovrapposizione rilievo e planimetria catastale del 1978\_TAV 5
- ✓ Altri allegati - all. 28\_sovrapposizione tra rilievo e planimetria catastale del 1993\_ tav 4
- ✓ Altri allegati - all. 29\_mail ufficio condono
- ✓ Altri allegati - all. 30\_iscrizione ipoteca giudiziale nn. 23409\_123352 del 29\_09\_2021
- ✓ Altri allegati - all. 31\_ispezione ipotecaria 2
- ✓ Altri allegati - all. 32\_certificati anagrafici
- ✓ Altri allegati - all. 33\_rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - all. 34\_inquadramento territoriale
- ✓ Altri allegati - all. 35\_verbali sopralluogo
- ✓ Altri allegati - all. 36\_perizia privacy

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**  
**G.E. dott.ssa Bianca Ferramosca**  
**Procedura esecutiva n. 1064\_19 RGE**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

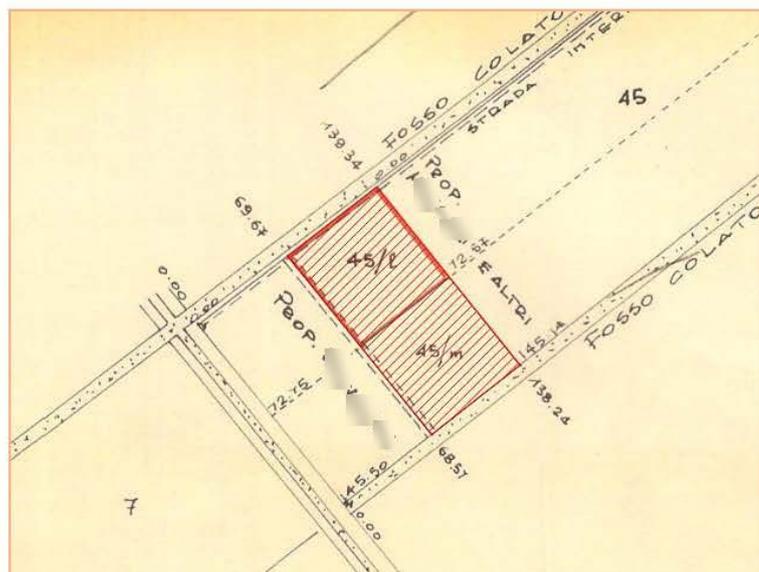
**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

La sottoscritta arch. Claudia Zeppa, nominata esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nella procedura in oggetto, a seguito dell'analisi della documentazione in atti, di quella reperita e del sopralluogo effettuato in data 08.11.2021, evidenzia quanto emerso dalle indagini effettuate.

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un'unità residenziale indipendente, che si articola su tre livelli e dotata di giardino esclusivo, ubicata nel comune di Roma, località stagni di Ostia, in via Critolao n. 7. Dall'esame di quanto reperito e visionato in loco, è emerso che la proprietà sembrerebbe includere anche una porzione di giardino appartenente alla residenza attigua.

Di seguito si riporta la storia dell'immobile:

- Con atto di compravendita, n. rep. 1902 n. racc. 657 del 16.10.1967, a rogito del notaio Paolo Cappello, la società \*\*\* vendeva ai sigg. \*\*\*\* e \*\*\* appezzamento di terreno sito in agro del comune di Roma, località Ostia Antica, della superficie di mq 10.122 identificato in Catasto Terreni al foglio 1081, part. 45/l, mq 5061 R.D. L. 290,01, R.A. L. 86,04 e foglio 1081, part. 45/m ma 5061 R.D. L. 291,01, R.A. L. 86,04. (all. 1)

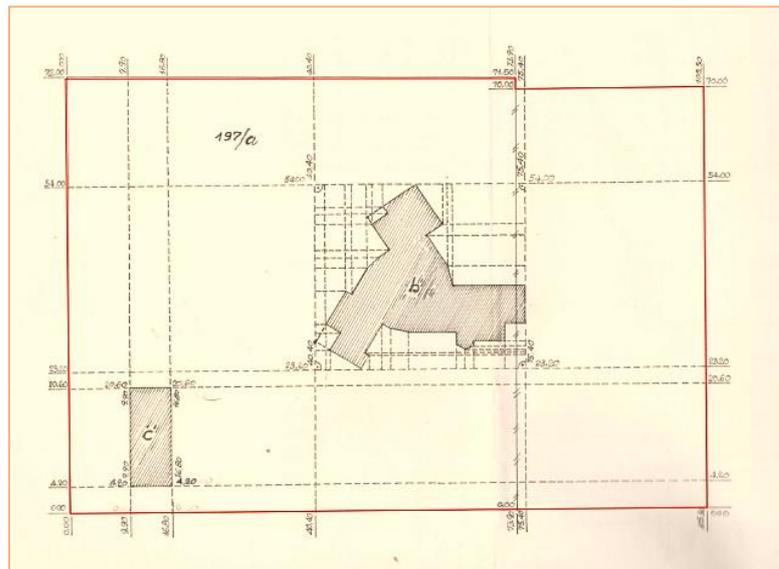


*Planimetria allegata all'atto di compravendita*

- Sul predetto terreno i sigg. \*\*\* e \*\*\* edificavano, nel 1976 ed in assenza di regolare titolo edilizio, un fabbricato adibito ad abitazione, composto da n. 3 appartamenti, ed un corpo di fabbrica contenente n. 4 locali adibiti a garage

- *Appartamento int. 1 in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 1 (corte esclusiva al sub. 1)*
- *Appartamento int. 2 in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 2 (corte esclusiva al sub. 2)*
- *Appartamento int. 3 in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 3 e sub. 11 (corte esclusiva al sub. 3)*
- *Box auto lettera A in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 4*
- *Box auto lettera B in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 5*
- *Box auto lettera C in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 6*
- *Box auto lettera D in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 7*
- *Corte esclusiva ai suddetti box in CF al fg 1081 – part. 197 – sub. 8*

il tutto sito in Roma, località Ostia Antica, in via Epaminonda e confinate con detta via, via Critolao e residua proprietà \*\*\*\*\*. (descrizione in all. 2)



*Tipo mappale n. 5317 del 1993 – fabbricato “b” abitazioni – fabbricato “c” locali box*

- In data \*\*\*\*\* il sig. \*\*\* decedeva lasciando eredi la propria moglie sig.ra \*\*\* ed il figlio sig. \*\*\*. Con denuncia di successione registrata a Roma il 02.08.1988 al n. 41 vol. 12241 (descrizione in all. 2) i diritti di proprietà del de cuius, pari ad 1/2 degli immobili siti in Via Epaminonda, venivano trasferiti agli eredi.
- Con atto di donazione, n. rep. 9224/2143 del 22.10.1993, a rogito del notaio Carlo Pennazzi Catalani, la sig.ra \*\*\* donava al figlio sig. \*\*\* i diritti a lei spettanti e pari ad 1/4 degli immobili.

Pertanto i sigg.ri \*\*\* e \*\*\* divenivano proprietari rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno dei beni meglio specificati al capo precedente. (descrizione in all. 2)

- Con atto di divisione, n. rep. 9226 n. racc. 2144 del 22.10.1993, a rogito del notaio Carlo Pennazzi Catalani, i sigg. \*\*\* e \*\*\* scioglievano il vincolo di comunione procedendo alla divisione dei beni. Nello specifico si attribuivano a:

\*\*\*\*\*

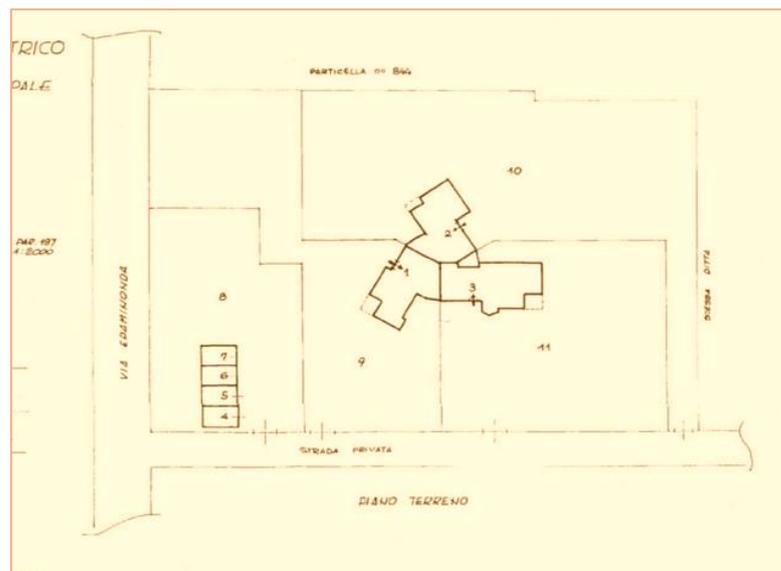
- ***Appartamento int. 1 in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 1 (corte esclusiva al sub. 1)***
- *Box auto lettera A in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 4*
- *Box auto lettera B in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 5*
- *Box auto lettera C in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 6*
- *Box auto lettera D in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 7*
- *Corte esclusiva ai suddetti box in CF al fg 1081 – part. 197 – sub. 8*

\*\*\*\*\*

- *Appartamento int. 2 in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 2 (corte esclusiva al sub. 2)*
- *Appartamento int. 3 in CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 3 e sub. 11 (corte esclusiva al sub. 3)*

Si precisa che, come dichiarato nell'atto, per i suddetti immobili, in data 01.04.1986 sono state presentate presso il comune di Roma domande di concessione in sanatoria prot. n. 4556/86 – 4657/86 – 5792/86 e per le stesse sono state pagate le oblazioni, giuste domande e bollettini allegati al rogito. (all. 2)

La situazione catastale alla data della divisione era la seguente



*Elaborato planimetrico giusto frazionamento del 13.07.1993 n. 58247 - riferimento tipo mappale n. 5317 del 1993*

- Con atto di compravendita del 28.01.1994 (all. 3), n. rep. 26968 e n. racc. 9719, a rogito del notaio Giuliano Pelosi, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Roma il 04.02.1994 al n.

4648 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 08.02.1994 al n. reg. gen. 7921 e n. reg. part. 4599, il sig. \*\*\* vendeva ai coniugi \*\*\* e \*\*\* porzione immobiliare facente parte di un fabbricato trifamiliare sito in Roma, località La Lingua, via Epaminonda snc e precisamente:

- Appartamento disposto su tre piani con annessa area giardinata, distinto con il n. d'interno 1 composto da salone, cucina, office, bagno, ripostiglio e portico al piano terra, di tre camere, due bagni, e due terrazze al piano primo e di due locali di sgombero al piano secondo sottotetto; il tutto confinante con distacco su via Epaminonda e con appartamenti intt. 2 e 3, salvo altri e diversi.

Il tutto riportato in *CF al fg. 1081 – part. 197 – sub. 1 (appartamento) e sub. 9 (area giardinata) giusta denuncia di variazione per frazionamento ed attribuzione di corte esclusiva alle singole unità immobiliari e variazione di particella dalla 820 alla 197 protocollata dall'UTE di Roma il 13.07.1993 al n. 58247.* (all. 4 e 5)

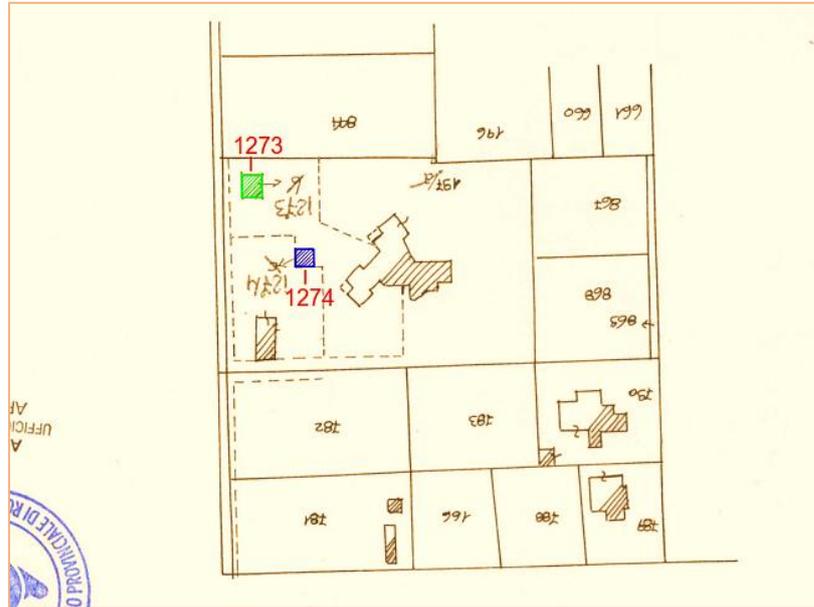
Quindi, con atto del 1994 i coniugi \*\*\* e \*\*\* acquistavano quanto evidenziato in rosso.



*Elaborato planimetrico giusto frazionamento del 13.07.1993 n. 58247 - riferimento tipo mappale n. 5317 del 1993*

- In epoca imprecisata e compresa tra il 1994 ed il 1998, i sigg. \*\*\* e \*\*\* edificavano, sulla loro proprietà ed in assenza di regolare titolo edilizio, due manufatti edilizi, di cui uno a destinazione residenziale, l'altro a destinazione autorimessa (all.ti 6 e 7). A seguito di variazione, giusto tipo mappale del 30.03.1998 (all. 8) protocollo n. RM0004136 in atti dal 13.05.2004 si costituivano,

in catasto terreni, le particelle n. 1273 e n. 1274, le quali, successivamente, venivano censite in catasto fabbricati, la prima come residenza mentre la seconda come autorimessa.

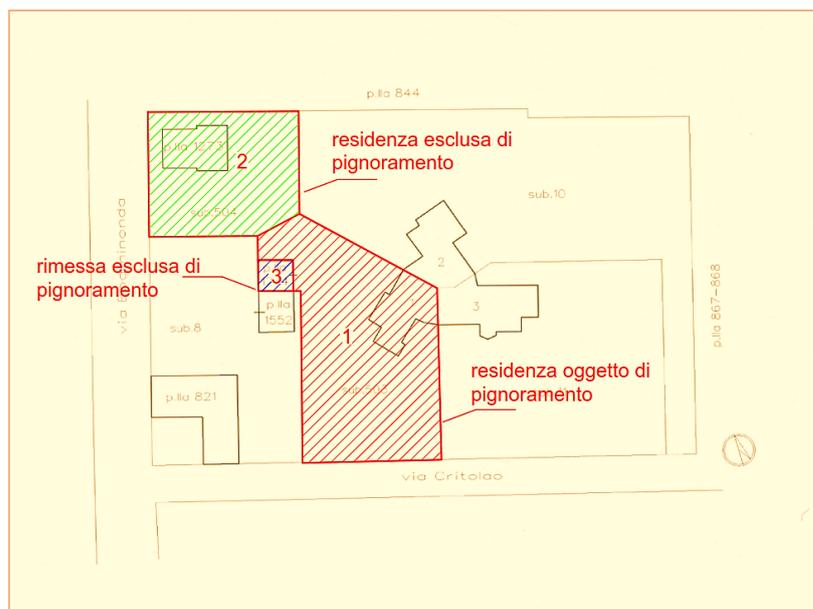


*Tipo mappale prot. n. 4138 del 1998*

Con variazione del 16.07.2008 per frazionamento di corte e nuova edificazione, prot. n. RM096009 in atti dal 16.07.2008, la proprietà subiva ulteriori modifiche (all. 9).

A seguito di tutte le trasformazioni, alla data del 16.07.2008 la situazione in catasto fabbricati risultava la seguente:

1. **Fg. 1081 – part. 197 – sub. 1 graff. con sub. 503 – cat. A/7 – classe 4 – vani 9,5 – sup. cat. mq 238 – (residenza oggetto di pignoramento)**
2. Fg. 1081 – part. 197 graff. con part. 1273 – sub. 504 – cat. A/7 – classe 4 – vani 6,5 – sup. cat. 108 – (residenza esclusa dal pignoramento)
3. Fg. 1081 – part. 1274 – cat. C/6 – cons. mq 33 – sup. cat. mq 43 – (rimessa esclusa dal pignoramento)



*Dimostrazione grafica dei subalterni giusto frazionamento del 16.07.2008 n. prot. RM0960029*

- A seguito del decesso della sig.ra \*\*\* avvenuto in data \*\*\*\*\*, i beni di proprietà del de cuius, si trasferivano ai germani \*\*\* e \*\*\* ed al sig. \*\*\*, per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà, giusta denuncia di successione, n. 39 vol. 204 del 09.12.2008 – Ufficio del Registro di Roma – trascritta presso l’Agenzia dell’Entrate il 17.02.2009 ai nn. 19824/10147 (all. 11)

Nello specifico, si trasferivano:

**1. Residenza identificata al fg. 1081 – part. 197 – sub. 1 graff. con sub. 503 (bene pignorato)**

- \*\*\*\* – proprietaria per la quota 1/6
- \*\*\*\* – proprietario per la quota di 4/6
- \*\*\*\* – proprietaria per la quota di 1/6

**2. Residenza identificata in CF al fg. 1081 – part. 197 graff. con part. 1273 – sub. 504 (bene non pignorato)**

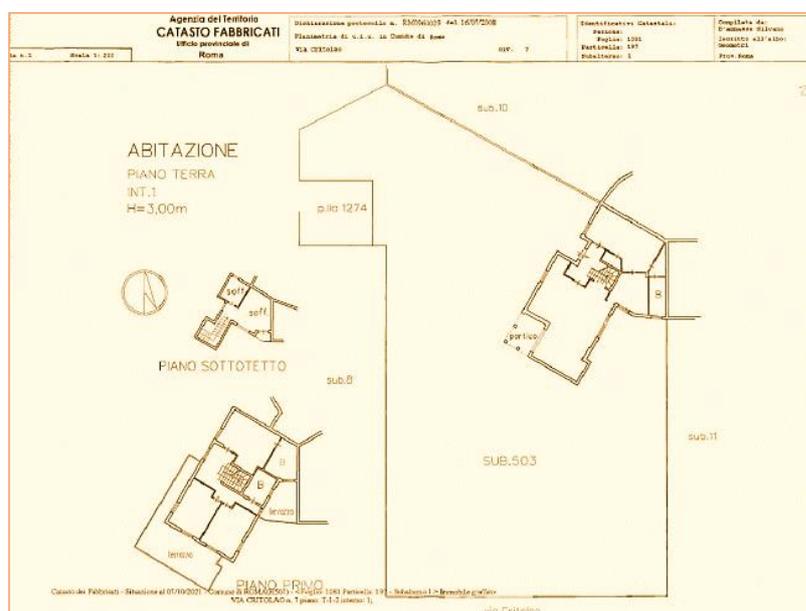
- \*\*\*\* – proprietaria per la quota 1/6
- \*\*\*\* – proprietario per la quota di 4/6
- \*\*\*\* – proprietaria per la quota di 1/6

**3. Autorimessa in CF al fg. 1081 – part. 1274 (bene non pignorato)**

- \*\*\*\* – proprietaria per la quota 1/6
- \*\*\*\* – proprietario per la quota di 4/6
- \*\*\*\* – proprietaria per la quota di 1/6

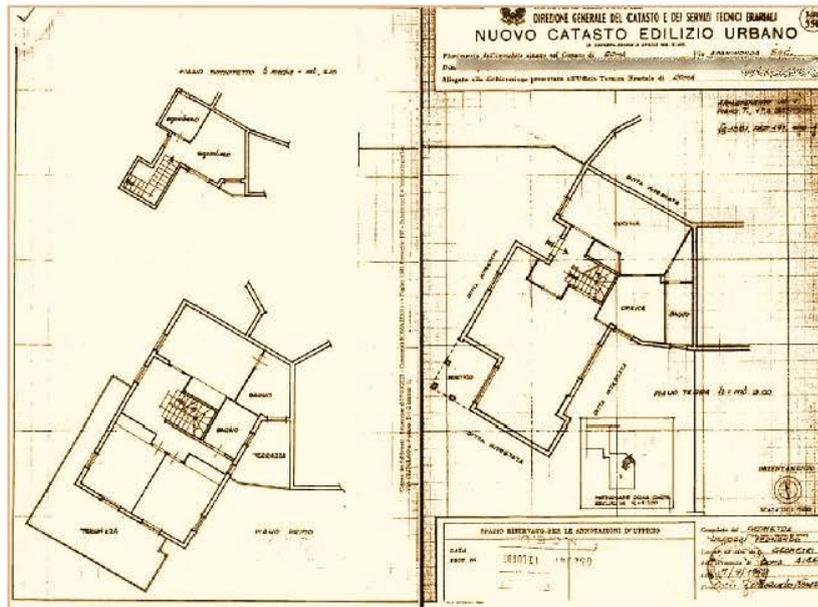
Si precisa che in data 25.10.2019 ai nn. 125871/87821 è stata trascritta presso l’Agenzia dell’Entrate l’accettazione tacita dell’eredità nascente da atto per Notar Alessandra Federico del 19.05.2009 n. rep. 7724 (all. 12).

- Con atto di mutuo del 19.05.2009, n. rep. 7724 n. racc. 3816, registrato a Roma 7 il 20.05.2009 al n. 1424 serie IT, a rogito del notaio Alessandra Federico, l’Istituto di Credito \*\*\*\*\* iscriveva ipoteca sull’immobile sito in Roma in via Critolao n. 7 e censito in Catasto Fabbricati al foglio 1081 – part. 197 – sub. 1 graffato con sub. 503 (già sub. 1 graffato con sub. 9). Alla data della stipula del contratto di mutuo, la planimetria catastale che identificava il bene oggetto di ipoteca era la seguente



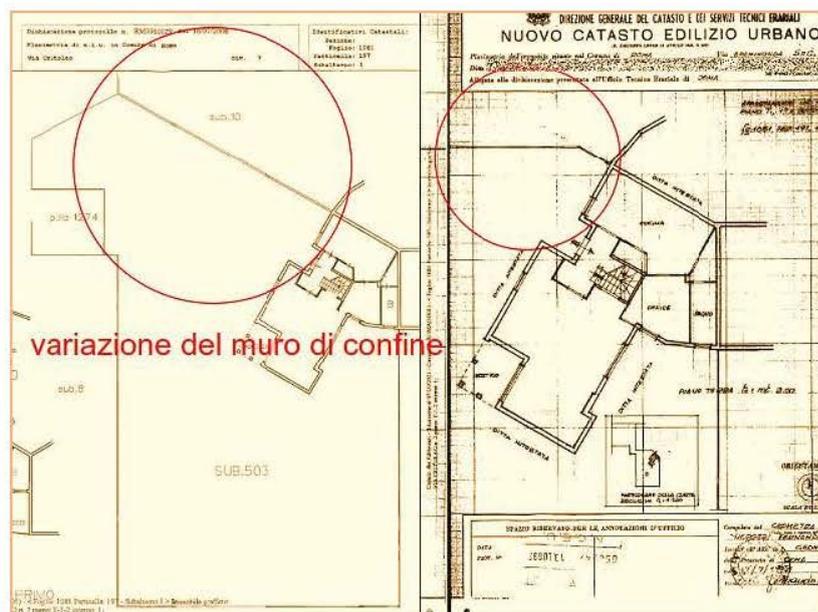
*Planimetria catastale in atti dal 16.07.2008\_ frazionamento del 16.07.2008 n. prot. RM0960029*

Dall’analisi di tutta la documentazione reperita si rileva, però, che alla data della compravendita del 28.01.1994, atto n. rep. 26968 e n. racc. 9719 a rogito del notaio Giuliano Pelosi, la planimetria catastale che identificava il bene oggetto di acquisto, da parte dei coniugi \*\*\* e \*\*\*, era la seguente:



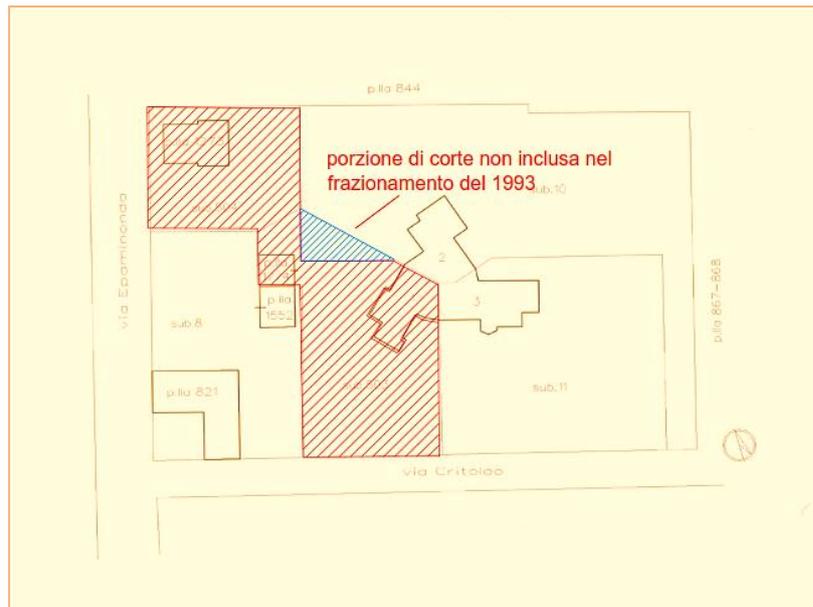
*Planimetria catastale a seguito di frazionamento del 13.07.1993 prot. n. 58247*

Dal confronto tra le due planimetrie si rileva una variazione del tratto di muro posto lungo il confine nord ed in adiacenza all'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al foglio 1081, part. 197 sub. 2 (all. 13). Nello specifico, come rilevato anche in sede di sopralluogo, la recinzione risulta spostata e sembrerebbe includere parte della corte di pertinenza del vicino.



*Confronto tra la planimetria del 1993 e quella del 2008*

Ciò si evince anche dalla sovrapposizione tra il frazionamento del 1993 ed il frazionamento del 2008.



*Sovrapposizione tra il frazionamento del 1993 e quello del 2008*

Da tutte le indagini effettuate non si sono rilevati atti di compravendita relativi alla porzione di giardino annessa e pertanto sembrerebbe che il pignoramento includa anche la suddetta area.

La scrivente pone, quanto rilevato, all'attenzione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e chiede indicazioni su come procedere.

Roma, 05.03.2022

L'esperto stimatore  
Arch. Claudia Zeppa

Allegati:

- all. 1\_atto compr. notaio Cappello del 16\_10\_67 nn. 1902\_657
- all. 2\_atto divisione notaio Pennazzi del 22\_10\_93 nn. 9226\_2144
- all. 3\_atto compr. notaio Pelosi del 28\_01\_94 nn. 26968\_9719
- all. 4\_trascrizione nn. 7921\_4599 del 08.02.1994
- all. 5\_Tipo mappale n. 5317 del 1993
- all. 6\_elaborato planimetrico 13\_07\_1993
- all. 7\_fg. 1081 part. 1273\_planimetria e visura
- all. 8\_fg 1081 part 1274\_planimetria e visure CF e CT
- all. 9\_tipo mappale n.4136 del 1998
- all. 10\_elaborato planimetrico 16\_07\_2008
- all. 11\_trascrizione nn. 19824\_10147 del 17.02.2009
- all. 12\_trascrizione nn. 125871\_87821 del 25.10.2019
- all. 13\_fg 1081 part. 197 sub. 2\_planimetrie dal 1978 al 2018
- all. 14\_fg 1081 part 197 sub 1
- all. 15\_visura CT fg 1081 part 197
- all. 16\_fg 1081 part 197 sub 1\_planimetrie catastali dal 1978 al 2008

- all. 17\_visura CT fg 1081 part 1550
- all. 18\_visura CT fg 1081 part 1551
- all. 19\_visura CT fg 1081 part 1552
- all. 20\_elaborato planimetrico 30\_07\_1998
- all. 21\_estratto di mappa
- all. 22\_ispezioni ipotecarie