

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 719/2021 del R.G.E.

promossa da

**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

*Codice fiscale: 14535321005*

contro

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	6
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	11



Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	13
Stato di occupazione.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	16
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	18
Regolarità edilizia.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1.....	19



**Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T  
..... 20

Stima / Formazione lotti..... 20



## INCARICO

---

All'udienza del 29/12/2022, il sottoscritto Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c, provvedimento notificato in data 16/01/2023, ed in data 23/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

---

Il primo immobile oggetto di stima è parte di un più ampio compendio costituito da due villini trifamiliari sito in Via Giuseppe Bernabè, in località Stagni di Ostia nell'area suburbana di Casal Palocco esterna al G.R.A. (Municipio Roma X), nel quadrante sud-occidentale del territorio capitolino.

Per il tramite di due cancelli, l'uno pedonale e l'altro carrabile, identificati al civico 22 e 22/a della summenzionata via, si accede alla porzione posteriore del lotto, sul cui sedime insistono i due beni pignorati (bene n°1 qui esaminato e bene n°2 a seguire descritto), con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, in parte pavimentata ed in parte a verde. Un viale lastricato conduce alla porzione di villino in oggetto, rivestito in cortina e con copertura a falde: una scala esterna in muratura conduce al portone d'ingresso all'immobile che si sviluppa, come il più ampio manufatto di cui è parte, su due livelli, ovvero rialzato e primo.

Nello specifico il piano rialzato si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico e disimpegno; dal soggiorno si accede al bene n°2 (a seguire descritto) mentre una scala interna conduce al piano primo, mansardato e provvisto di due lucernai, ove si individuano una camera ed un ulteriore servizio igienico.

Il tutto è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

---

Il secondo immobile oggetto di stima è sito nella medesima porzione di villino di cui al bene n°1, con cui risulta essere comunicante. Il bene, catastalmente posto auto coperto al piano terra del compendio con annessa area scoperta d'accesso, identifica ad oggi una camera con bagno, comunicante tanto con il soggiorno dell'abitazione quanto con l'antistante ed annessa porzione di corte di pertinenza esclusiva.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

---

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato dalla società costruttrice con atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo Forlini - Repertorio n.44695/Raccolta n.11816 del 19/10/2007 (allegato n°4). Si segnala che nelle planimetrie allegate all'atto di provenienza, tanto per il bene in oggetto quanto per il bene n°2, non è graficizzata l'annessa corte-giardino, che risulta tuttavia richiamata sia nella descrizione delle unità sia nella relativa documentazione catastale (visure e planimetrie).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- (Proprietà 1/1) Codice fiscale:



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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato dalla società costruttrice con atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo Forlini - Repertorio n.44695/Raccolta n.11816 del 19/10/2007 (allegato n°4).

## CONFINI

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

L'unità confina con strada privata, bene n°2, altra unità del villino nonché lotti contigui; in base all'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0936710 del 03/08/2007 (allegato n°2/c), i dati catastali delle succitate unità immobiliari identificano rispettivamente il sub. 1 (strada, bene comune non censibile), il sub. 13 (bene n°2) ed il sub.6 della particella 3363 (altra unità, estranea al giudizio), mentre i lotti contigui al cespite, in base all'estratto di mappa, identificano le particelle 2435 e 3633 del Foglio 1078 (allegato n°2/d).

Nell'anzicitato atto di provenienza in capo all'esecutato (allegato n°4), le unità del villino contigue al compendio pignorato sono identificate come interno 4 ed interno 5.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

L'unità confina con strada privata, bene n°1 ed altre unità del villino: in base all'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0936710 del 03/08/2007 (allegato n°2/c) i dati catastali delle succitate unità immobiliari identificano rispettivamente il sub. 1 (strada, bene comune non censibile), il sub. 7 (bene n°1) nonché i sub.5, 11 e 12 della particella 3363 (altre unità, estranee al giudizio).

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,25 mq	56,85 mq	1	56,85 mq	2,80 m	Rialzato
Ricovero attrezzi*	10,00 mq	13,30 mq	0,5	6,65 mq	3,35-2,55 m	Rialzato
Terrazzo a livello	5,45 mq	6,40 mq	0,3	1,92 mq	-	Rialzato
Soffitta/lavatoio	26,60 mq	33,00 mq	0,5	16,50 mq	2,40-1,00 m	Primo
Portico*	20,20 mq	23,10 mq	0,40	9,24 mq	3,60-3,00 m	Rialzato
Giardino/corte	176,50 mq	182,00 mq	0,1	18,20 mq	-	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,36 mq</b>		

Le quote interne riportate nella sovrastante tabella, ove variabili, identificano quelle massime e minime stante la presenza, per i livelli rialzato e primo, di porzioni con tetto a falda inclinata.



In merito al computo delle superfici convenzionali dell'unità, lo è stato effettuato a partire dalle consistenze effettivamente rilevate in loco, applicando differenti coefficienti di parametrizzazione in funzione delle precipue caratteristiche; rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per un'analisi puntuale derivante da disamina del carteggio edilizio acquisito, si precisa che alla luce delle caratteristiche morfologiche ed impiantistiche riscontrate dalla scrivente in sede di sopralluogo (conformazione, presenza di servizi igienici, finiture e arredi), diverse superfici (ricovero attrezzi, soffitta/lavatoio) sono state adibite - difformemente dal progetto approvato - ad uso residenziale, destinazione tuttavia per le stesse non assentita né sanabile di talché si è fatto riferimento, in sede di computo delle superfici convenzionali, alla loro configurazione legittima, come a seguire evidenziato.

Per il piano rialzato, la consistenza del soggiorno realizzata in ampliamento sul sedime del portico "di progetto", variazione operata senza idoneo titolo edilizio autorizzativo, è stata computata con coefficiente di parametrizzazione pari a 0,40 in quanto valutata al pari di un portico, configurazione da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario. Parimenti dicasi per una delle due camere del piano rialzato, e nello specifico quella dotata di antistante terrazzo a livello di collegamento con la corte esterna: la stessa da progetto identifica un ricovero attrezzi, di talché per la relativa consistenza si è applicato coefficiente in decremento (pari a 0,5, trattandosi di accessorio) alla luce di tale destinazione.

Medesima valutazione è stata compiuta da ultimo per quanto concerne il piano primo, all'atto dell'accesso adibito ad uso residenziale (camera da letto con annesso servizio igienico) anziché quale soffitta con annesso lavatoio, come da titoli edilizi, da cui il coefficiente in decremento sopra applicato.

Di tale stato di cose, già parzialmente ponderato mediante computo delle superfici convenzionali, si terrà conto in sede di stima, come meglio dettagliato nel prosieguo della perizia, precisando sin d'ora che i necessari ripristini, con ogni opera connessa, saranno da operare ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ' N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Posto auto coperto	21,25 mq	23,50 mq	0,40	9,40 mq	2,80 m	Rialzato
Giardino/corte	60,25 mq	63,00 mq	0,1	6,30 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,70 mq</b>		

Per quanto concerne la destinazione suindicata (posto auto coperto), si è fatto riferimento a quella legittima come risultante da progetto, benché ad oggi il bene identifichi una camera con servizio igienico interno: detta variazione (ampliamento e cambio di destinazione d'uso) operata senza titolo, è da ritenersi abuso non sanabile di talché si ritiene necessario il ripristino della configurazione approvata. In ragione di ciò la consistenza del bagno realizzata in ampliamento sulla corte è stata computata nella superficie scoperta, valutandone necessaria la demolizione/rimozione.

Delle suddette difformità, già ponderate in sede di individuazione delle superfici convenzionali, si terrà ulteriormente conto in sede di stima per i necessari e conseguenti ripristini, che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ' N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2007 al 03/08/2007	.Sede in ) *, proprietaria per 1/1 - DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 03/08/2007 Pratica n. RM0936710 in atti dal 03/08/2007 COSTITUZIONE (n. 7676.1/2007)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1078, Part. 3363, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano T-1
Dal 03/08/2007 al 19/10/2007	.Sede in ) *, proprietaria per 1/1 -DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/09/2007 Pratica n. RM0983479 in atti dal 03/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78723.1/2007)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1078, Part. 3363, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 790,18 Piano T-1
Dal 19/10/2007 al 01/02/2011	nato a ) il (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA Atto del 19/10/2007 Pubblico ufficiale FORLINI MASSIMO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 44695 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 83445.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/10/2007	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1078, Part. 3363, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 790,18 Piano T-1
Dal 01/02/2011 al 09/11/2015	nato a ) il (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2011 Pratica n. RM0132245 in atti dal 01/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13282.1/2011)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1078, Part. 3363, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 790,18 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 16/02/2023	nato a ) il * (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1078, Part. 3363, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 82 mq Totale escluse aree scoperte: 74 mq Rendita € 790,18 Piano T-1

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/a).

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ' N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2007 al 03/08/2007	.Sede in *, proprietaria per 1/1 -DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 03/08/2007 Pratica n. RM0936710 in atti dal 03/08/2007 COSTITUZIONE (n. 7676.1/2007)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1078, Part. 3363, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 22 mq Rendita € 76,13 Piano T
Dal 03/08/2007 al 19/10/2007	Sede in ) *, proprietaria per 1/1 -DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/09/2007 Pratica n. RM0983479 in atti dal 03/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78723.1/2007)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1078, Part. 3363, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 22 mq Rendita € 76,13 Piano T



Dal <b>19/10/2007</b> al <b>01/02/2011</b>	nato a) il * (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA Atto del 19/10/2007 Pubblico ufficiale FORLINI MASSIMO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 44695 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 83445.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/10/2007	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1078, Part. 3363, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 22 mq Rendita € 76,13 Piano T
Dal <b>01/02/2011</b> al <b>09/11/2015</b>	nato a) il * (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2011 Pratica n. RM0132245 in atti dal 01/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13282.1/2011)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1078, Part. 3363, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 22 mq Rendita € 76,13 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>16/02/2023</b>	nato a) il * (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1078, Part. 3363, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 22 mq Superficie catastale Totale: 25 mq Rendita € 76,13 Piano T

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/b).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3363	7	6	A7	5	4,5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 74 mq	790,18 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'elaborato grafico in atti, depositato presso il Catasto Fabbricati il 03/08/2007 (allegato n°2/a) presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso tanto in termini di morfologia e consistenza dell'unità quanto di destinazione d'uso dei singoli livelli.

In particolare per quanto riguarda gli esterni si segnala la realizzazione in loco di un ripostiglio esterno e di una tettoia, in prossimità del villino, che non sono graficizzati in pianta.

Per il piano rialzato, oltre ad una discrasia nell'altezza interna (quella indicata è pari a ml.2,70 mentre quella effettiva è pari a ml.2,80), si segnala altresì: un ampliamento volumetrico dell'immobile mediante tamponatura perimetrale dell'originario portico (per mq.23,00 circa), annettendone la superficie al contiguo soggiorno, con



conseguenti modifiche del prospetto di progetto; realizzazione di un varco nel vano indicato in planimetria come "ricovero attrezzi" (onde collegarlo all'appartamento) e modifica della relativa destinazione d'uso (il vano identifica ad oggi una camera da letto).

Per quanto riguarda il piano primo si rilevano modeste difformità interne ed un cambio di destinazione d'uso: il piano, attualmente adibito ad uso abitativo (identificando una camera da letto con bagno) è indicato nella planimetria catastale come soffitta con lavatoio.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ' N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	1078	3363	13	6	C6	11	22 mq	Totale: 25 mq	76,13 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'elaborato grafico in atti, depositato presso il Catasto Fabbricati il 03/08/2007 (allegato n°2/b) presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso, tanto in termini di destinazione d'uso quanto di consistenza e morfologia.

In relazione al primo aspetto il bene, catastalmente posto auto coperto al piano terra, identifica di fatto una camera con bagno interno (comunicante con il soggiorno del bene n°1) sita ad un piano d'imposta rialzato di circa 35 cm rispetto all'annessa corte antistante.

In termini di consistenza si evidenzia altresì che la superficie rilevata in loco eccede (per mq.2,00 circa, sul versante esterno) quella graficizzata sulla planimetria catastale, in corrispondenza del bagno edificato per la maggior estensione in ampliamento - sulla corte - rispetto al corpo di fabbrica originario; parimenti si rilevano discrasie in termini di morfologia interna (relative al bagno anzidescritto e ad una diversa morfologia della scala di collegamento interno con il contiguo soggiorno).

Si evidenzia da ultimo una diversa configurazione del prospetto poiché, in luogo del fronte aperto graficizzato sulla planimetria catastale (trattandosi di posto auto coperto), è ad oggi riscontrabile la tamponatura perimetrale dei vani camera-bagno, con relative aperture (finestra e portafinestra prospicienti la corte).

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ' N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

Il bene pignorato presenta un normale stato di conservazione e manutenzione per quanto concerne il manufatto tutto, sia esternamente che internamente, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo; parimenti dicasi per la corte allo stesso annessa (allegato n°12).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ' N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**



Vedi sopra.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ' N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

---

L'immobile in esame è parte di un più ampio compendio costituito da due villini trifamiliari in cortina siti in Via Giuseppe Bernabè, in località Stagni di Ostia - parte dell'area storica di Ostia antica - nell'area suburbana di Casal Palocco esterna al G.R.A. (Municipio Roma X), nel quadrante sud-occidentale del territorio capitolino.

Nello specifico il cespite pignorato occupa la porzione posteriore sinistra del lotto ed insiste, unitamente a due ulteriori porzioni estranee al giudizio, all'interno del villino B. Per il tramite di due cancelli, l'uno pedonale e l'altro carrabile, identificati al civico 22 e 22/a della summenzionata via, si accede alla corte di pertinenza esclusiva del cespite sul cui sedime insistono i due beni oggetto di stima (bene n°1 qui esaminato e bene n°2 a seguire descritto).

Mediante un viale lastricato - che si diparte dal cancello pedonale e che in un primo tratto costeggia il confine sinistro del lotto - si perviene alla corte, in parte lastricata ed in parte a verde, ove insiste la porzione di villino qui descritta, la cui consistenza interna insiste ad una quota rialzata di circa 75 cm rispetto alla contigua corte: una scala esterna in muratura conduce al portone d'ingresso al bene che si sviluppa, come il più ampio villino di cui è parte, su due livelli, ovvero rialzato e primo (sottotetto).

Dal certificato di collaudo rinvenuto in atti si evince che la struttura è del tipo a gabbia aperta costituita da pilastri e travi in cemento armato con fondazione eseguita su platea con pali in cemento armato; la struttura portante è completata dal solaio di copertura a falda inclinata in cemento armato e legno.

Il bene in esame presenta autonomi accessi dall'annessa area scoperta di pertinenza esclusiva mediante due distinte scale esterne che conducono la prima al portoncino d'ingresso principale all'unità e la seconda - in corrispondenza del prospetto laterale - ad un terrazzino scoperto comunicante con una camera da letto (da progetto identificata come ricovero attrezzi).

Entrando nello specifico della conformazione dei singoli livelli, per quanto concerne il piano rialzato, come già detto rialzato rispetto alla zona lastricata circostante, si evidenzia quanto segue: l'ingresso principale, dotato di antistante scala e portoncino blindato con grata, immette in una prima zona giorno realizzata in ampliamento su un originario portico mediante tamponatura perimetrale con infissi e grate: la superficie in oggetto, con tetto a falda in legno recante altezza variabile da un minimo di ml.3,00 (in facciata) ad un massimo di ml.3,60 (sul versante interno), è pavimentata - come la maggior estensione del bene - con piastrelle in gres (cm.33x33).

A seguire si individua un'ulteriore zona giorno, dotata di angolo cottura rivestito in gres (cm.16x16) fino ad un'altezza di ml.1,95 circa, ove si rileva anche un camino rivestito in travertino.

Un contiguo disimpegno, che si attesta sul versante destro del soggiorno, distribuisce centralmente un bagno finestrato, rivestito in gres fino ad un'altezza di ml.2,00 circa e dotato di lavabo, sanitari e vasca, nonché - sui versanti laterali - due camere da letto. Quella di sinistra, comunicante mediante porta-finestra con un terrazzo di accesso alla sottostante corte, identificava da progetto un ricovero attrezzi separato dall'abitazione e ad oggi di fatto comunicante con essa, circostanza di cui meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia". Entrambe le camere di cui sopra sono pavimentate in gres e con pareti intonacate e tinteggiate, mentre gli infissi in legno sono parimenti provvisti di grate.

Sempre dal soggiorno, oltre che ad un'ulteriore porzione ribassata che identifica il bene n°2 (a seguire descritto), mediante una scala interna con pedate rivestite in travertino si arriva al piano primo/sottotetto, la cui altezza interna - stante la copertura a falda - varia da un massimo di ml.2,40 (sul versante destro) ad un minimo di ml.1,00 circa (sul fronte sinistro, prospiciente un sottotetto non praticabile lungo il versante esterno). Il piano, pavimentato in gres in analogia con il livello sottostante, si compone di un più ampio vano - catastalmente e da progetto soffitta, ad oggi in uso quale camera da letto, provvisto di lucernaio apribile (tipo velux) e radiatore in alluminio - nonché di un servizio igienico interno, rivestito in gres fino ad un'altezza di ml.2,00 circa e dotato di lavabo, sanitari e doccia, con ulteriore lucernaio qui provvisto di grata nonché termo-arrredo.



Gli infissi sono in legno con vetrocamera, con grate e persiane in legno; le porte interne alcune a battente ed altre di tipo scorrevole, sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia esterna; sono altresì presenti climatizzatori e radiatori ad entrambi i livelli. L'impianto elettrico è dotato di salvavita ed è presente impianto citofonico.

In merito all'area esterna di pertinenza esclusiva, come anzidetto in parte lastricata (in gres e con cementine stampate) ed in parte a verde, comunicante con l'ulteriore porzione annessa al bene n°2, si segnala la presenza di due manufatti, entrambi realizzati senza titolo, ed identificanti rispettivamente una tettoia in legno (di superficie pari a mq.10,00 ed altezza massima di ml. 3,00 circa) nonché un casotto in muratura, adibito a ripostiglio (di superficie pari a mq.6,00 ed altezza di ml. 2,00 circa), entrambi siti in adiacenza al villino: trattasi di manufatti abusivi e non sanabili, da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per le caratteristiche generali del manufatto tutto, per quanto concerne il bene in esame - da progetto posto auto coperto con accesso dall'antistante corte - si ribadisce che lo stesso ad oggi identifica una camera, dotata di bagno interno, comunicante tanto con il soggiorno dell'abitazione, quanto con la corte contigua.

Per quanto concerne il fronte interno, al bene si accede dall'adiacente soggiorno mediante una porta scorrevole che conduce ad un vano, ribassato di circa 45 cm (mediante due gradini): l'ambiente, adibito a camera da letto, è pavimentato in laminato ed ha altezza interna variabile tra ml.3,40 e ml.2,25, stante la presenza di copertura lignea a falda inclinata, dotata altresì di lucernaio con grata

Sul fondo del vano, in adiacenza alla portafinestra direttamente insistente sull'antistante corte, si individua un servizio igienico pavimentato e rivestito a tutta altezza in gres, provvisto di lavabo, wc, doccia e scaldasalviette: la quota interna del bagno varia da ml.2,30 a ml.2,14 circa.

Per quanto concerne la porzione scoperta catastalmente annessa al bene, la stessa è comunicante con quella annessa all'abitazione; nel tratto più prossimo al cancello carrabile di accesso è presente una porzione pavimentata utilizzata quale area scoperta di parcheggio.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

All'atto del sopralluogo esperito congiuntamente al Custode in data 05/09/2023, all'interno dell'immobile si rinveniva l'ex compagna dell'esecutato, occupante senza titolo; presenziava altresì l'esecutato di persona.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

Vedi sopra.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal <b>26/01/1991</b> al <b>01/11/2001</b>	, per la quota di 1/2 cadauno del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Assegnazione a socio di coop. edilizia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Franco Bartolomucci	26/01/1991	157226	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma	23/02/1991	21933	13598		
Dal <b>01/11/2001</b> al <b>21/11/2005</b>	per la quota di 1/6 e per la quota di 2/30 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione 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>
Roma					
Dal <b>21/11/2005</b> al <b>19/10/2007</b>	. con sede ina per la quota di 1/1 in piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Forlini	21/11/2005	43093	10643
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma	25/11/2005	160548	92265		
Dal <b>19/10/2007</b> nato a 4,	per la quota di 1/1 in piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Forlini	19/10/2007	44695	11816
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma	25/10/2007	190631	83445		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

N.B. Per la dichiarazione di successione sopra indicata, devoluta per legge, la relazione notarile versata in atti riporta l'accettazione tacita di eredità trascritta il

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>26/01/1991</b> al <b>01/11/2001</b>	, per la quota di 1/2 cadauno del diritto di proprietà Codice	<b>Assegnazione a socio di coop. edilizia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	Fiscale/P.IVA:	Franco Bartolomucci	26/01/1991	157226	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	23/02/1991	21933	13598
Dal <b>01/11/2001</b> al <b>21/11/2005</b>	per la quota di 1/6 e per la quota di 2/30 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione 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>
Dal <b>21/11/2005</b> al <b>19/10/2007</b>	. con sede in per la quota di 1/1 in piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Forlini	21/11/2005	43093	10643
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	25/11/2005	160548	92265
Dal <b>19/10/2007</b> nato a ,	per la quota di 1/1 in piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Forlini	19/10/2007	44695	11816
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	25/10/2007	190631	83445

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

N.B. Per la dichiarazione di successione sopra indicata, devoluta per legge, la relazione notarile versata in atti riporta l'accettazione tacita di eredità trascritta il .

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Roma il 12/01/2007  
Reg. gen. 5056 - Reg. part. 959  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
Contro  
Capitale: € 1.000.000,00

*Note: Grava su Immobile n. 1  
Comune H501 B - ROMA (RM) SEZIONE B Catasto TERRENI  
Foglio 1078 Particella 2434 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 26 are*

#### **A margine risulta:**

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a Roma il 03/11/2007  
Reg. gen. 195151 - Reg. part. 60307  
Quota: 1/1  
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
Contro

*Note: Unità negoziale n.2  
Immobile n. 1  
Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana  
Foglio 1078 Particella 3363 Subalterno 7 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 4.5 vani  
Indirizzo VIA GIUSEPPE BERNABE' N. civico 22A  
Capitale € 275.000,00 Ipoteca € 550.000,00*

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 14/07/2021  
Reg. gen. 93810 - Reg. part. 65292  
Quota: 1/1  
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.  
Contro

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ' N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Roma il 12/01/2007  
Reg. gen. 5056 - Reg. part. 959  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
Contro  
Capitale: € 1.000.000,00

*Note: Grava su Immobile n. 1  
Comune H501 B - ROMA (RM) SEZIONE B Catasto TERRENI  
Foglio 1078 Particella 2434 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 26 are*

#### **A margine risulta:**

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a Roma il 03/11/2007  
Reg. gen. 195151 - Reg. part. 60307  
Quota: 1/1  
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
Contro

*Note: Unità negoziale n.2  
Immobile n. 2  
Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 1078 Particella 3363 Subalterno 13  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 22 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE  
Indirizzo GIUSEPPE BERNABE' N. civico 22*

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 14/07/2021  
Reg. gen. 93810 - Reg. part. 65292  
Quota: 1/1  
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.  
Contro

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ' N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

---

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita” (normato dall'art. 62 delle N.T.A. di Prg), nell’area del Piano Particolareggiato Zona O del Nucleo edilizio abusivo di recupero urbanistico "Stagni di Ostia", approvato con Deliberazione di Giunta



Regionale n. 292 del 11.03.2005 (allegato n°8).

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli insediamenti in evoluzione, nella Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno (DM 21-10-1954 - GU 22 del 28/01/1955) di cui al Repertorio regionale dei beni paesaggistici: immobili e aree di notevole interesse pubblico ex art. 136 comma 1 lett. c) e d) D.Lgs. 42/2004, nonché nella fascia di rispetto (corsi delle acque pubbliche) della "Forma emissaria di Ostia" (R.D. 17/2/1910, cod. ID Regione Lazio: c058\_0261), tutelato ex art.35 del Ptp.

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

---

Vedi sopra.

---

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

---

Il complesso edilizio di cui il bene è parte è stato edificato con permesso a costruire n.1018 - prot.65356 del 27/9/2006 (allegato n°5) su istanza n. 87317 del 22/12/2005 presentata dalla per la realizzazione di due ville trifamiliari in Via Bernabè, località Stagni di Ostia, ex Municipio Roma XIII (allegato n°6).

Nel permesso a costruire summenzionato si richiamano, oltre ai vari nulla osta degli enti competenti, anche l'atto d'obbligo (per vincolo del lotto, alberature e parcheggi, destinazione d'uso) a rogito del Notaio Massimo Forlini (Rep.n.43661/Racc.11029 del 26/06/2006, trascritto il 28/06/2006 ai nn.84820/49598), nonché i nuovi tipi prot.43484 del 12/06/2006.

Successivamente, previa presentazione di DIA in variante prot.54326 del 14/06/2007, con istanza prot.17141 del 15/03/2010 veniva richiesto dalla, società costruttrice nonché dante causa dell'odierno esecutato, il certificato di agibilità del compendio tutto, rilasciato con Determinazione Dirigenziale n.642 del 28/06/2011 (allegato n°7).

Il raffronto tra elaborati di progetto reperiti e stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso evidenzia la presenza di diffuse difformità tanto in termini di morfologia e consistenza dell'unità quanto di destinazione d'uso dei singoli livelli.

In particolare per quanto riguarda gli esterni si segnala l'assenza, negli elaborati approvati, dei manufatti realizzati sulla corte di pertinenza esclusiva del cespite, ovvero tanto del ripostiglio esterno adiacente il corpo di fabbrica quanto della contigua tettoia lignea, entrambi pertanto da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.

Parimenti dicasi, relativamente al villino, per l'ampliamento volumetrico (pari a mq.23,00 circa), operato mediante chiusura con infissi e grate dell'originario portico, con connesse modifiche di prospetto, ovvero tamponatura di un'originaria finestra (ad oggi nicchia interna al soggiorno) e demolizione della muratura contigua, ove da progetto si attestava il portone d'ingresso all'immobile. Configurando dette opere un ampliamento realizzato in assenza di titolo e non sanabile, si ritiene necessario il ripristino della configurazione e volumetria assentita, mediante rimozione degli odierni infissi a chiusura del portico e ricostituzione del prospetto originario sia per quanto concerne le tamponature perimetrali quanto per le aperture sullo stesse insistenti, secondo gli elaborati approvati.

Parimenti dicasi per l'annessione del "ricovero attrezzi" all'abitazione, mediante realizzazione di un varco interno onde collegarlo al contiguo disimpegno, con modifica della relativa destinazione d'uso (il vano identifica ad oggi una camera da letto), variazioni anche queste operate senza titolo e pertanto da riportare alla morfologia e destinazione originaria, ripristinando la separazione tra consistenza abitativa e accessoria.



Per quanto riguarda il piano primo, il raffronto con gli elaborati di progetto ha evidenziato un cambio di destinazione d'uso da soffitta con lavatoio a camera da letto con bagno, variazione anche in questo caso non legittimabile, di talché si ritiene necessario il ripristino nella destinazione accessoria originaria.

In funzione di tutto quanto sin qui rappresentato, già ponderato in sede di parametrizzazione delle superfici convenzionali (valutate coerentemente con le risultanze urbanistico-edilizie e non in funzione dello stato dei luoghi, come già dettagliato in narrativa), si ritiene comunque opportuno applicare una ulteriore decurtazione forfettaria in misura pari al 10% del valore del bene, a fronte dei costi connessi ai ripristini da porre in essere. Si ribadisce che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività da tale stato di cose discendenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ' N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

---

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per quanto concerne il manufatto di cui l'immobile è parte, e per quanto desumibile in funzione del carteggio reperito, si rilevano difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso, tanto in termini di destinazione d'uso quanto di consistenza e morfologia.

Negli elaborati acquisiti, in analogia con quanto già dettagliato per le planimetrie catastale, in luogo dell'odierna camera con bagno era previsto un posto auto coperto al piano terra, avente accesso carrabile da un antistante percorso esterno ed internamente comunicante con la consistenza abitativa.

Oltre ad un cambio di destinazione d'uso del bene, il rilievo effettuato ha riscontrato un ampliamento della consistenza assentita, essendone stato tamponato il fronte - da progetto aperto - antistante la corte, onde realizzare una camera, realizzato un ulteriore avancorpo, aggettante per mq.2,00 circa sulla corte esterna, onde ricavare un servizio igienico: si sono altresì riscontrate modifiche di prospetto, onde dotare i vani di finestra e portafinestra, nonché di lucernaio sulla falda di copertura. Si sono riscontrate da ultimo una diversa morfologia della scala di collegamento con l'abitazione ed una contenuta discrasia nella quota d'imposta interna.

Come già precisato per il bene n°1, le variazioni succitate - operate senza titolo - sono da ritenersi non sanabili, rendendosi conseguentemente necessario il ripristino della configurazione e destinazione d'uso approvata, all'uopo rimuovendo le tamponature perimetrali della camera e del servizio igienico, con chiusura del lucernaio e con i connessi interventi a carico delle superfici esterne atti a ripristinare la funzione originaria del bene quale posto auto coperto.

In funzione di tutto quanto sin qui rappresentato, già ponderato in sede di parametrizzazione della superficie convenzionale (valutata coerentemente con le risultanze urbanistico-edilizie e non in funzione dello stato dei luoghi), si ritiene comunque opportuno applicare una ulteriore decurtazione forfettaria in misura pari al 15% del valore del bene, a fronte dei costi connessi ai ripristini da porre in essere.

Si ribadisce che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività da tale stato di cose discendenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ' N. 22/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T-1**

---

L'immobile pignorato fa parte di un complesso condominiale, costituito dalle sei unità che compongono i due villino tri-familiari con annesse pertinenze; si allega alla perizia il Regolamento fornito dall'Amministratore con allegate tabelle millesimali (allegato n°11). In funzione di quanto dallo stesso riferito dall'amministrazione, relativamente al cespite in oggetto l'importo medio annuo per la gestione ordinaria delle parti comuni è pari ad



Euro 150,00 circa, e ad oggi risultano oneri insoluti per circa Euro 70,00 circa; sono altresì previsti lavori (per risanamento dei muri perimetrali e delle lampade condominiali) per complessivi Euro 5.000,00 circa, da ripartire tra i sei condomini che – ove realizzati – resteranno in capo all'aggiudicatario.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BERNABÉ` N. 22, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO T**

---

Vedi sopra.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1

Il primo immobile oggetto di stima è parte di un più ampio compendio costituito da due villini trifamiliari sito in Via Giuseppe Bernabé, in località Stagni di Ostia nell'area suburbana di Casal Palocco esterna al G.R.A. (Municipio Roma X), nel quadrante sud-occidentale del territorio capitolino.

Per il tramite di due cancelli, l'uno pedonale e l'altro carrabile, identificati al civico 22 e 22/a della summenzionata via, si accede alla porzione posteriore del lotto, sul cui sedime insistono i due beni pignorati (bene n°1 qui esaminato e bene n°2 a seguire descritto), con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, in parte pavimentata ed in parte a verde. Un viale lastricato conduce alla porzione di villino in oggetto, rivestito in cortina e con copertura a falde: una scala esterna in muratura conduce al portone d'ingresso all'immobile che si sviluppa, come il più ampio manufatto di cui è parte, su due livelli, ovvero rialzato e primo.

Nello specifico il piano rialzato si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico e disimpegno; dal soggiorno si accede al bene n°2 (a seguire descritto) mentre una scala interna conduce al piano primo, mansardato e provvisto di due lucernai, ove si individuano una camera ed un ulteriore servizio igienico.

Il tutto è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3363, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A7

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

Rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per quanto concerne la disamina di dettaglio del bene sotto il profilo della legittimità, ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2023 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a "ville e villini", nella Fascia/zona Suburbana/Stagni di Ostia-Longarina (Via Federico Bazzini), oscillano tra un minimo di €/mq.1.850,00 ed un massimo di €/mq.2.600,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore leggermente superiore rispetto a quello medio tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.2.400,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In particolare si sono valutati positivamente: lo stato manutentivo; la qualità del fabbricato, con



riferimento alla tipologia edilizia e alle finiture; la prossimità di ampie zone a verde; di contro si è valutata negativamente la presenza delle difformità già illustrate nei paragrafi "Consistenza" (con correlato computo parametrico delle superfici alla luce dello stato di diritto delle stesse) e "Regolarità edilizia" (con analisi di dettaglio piano per piano).

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per la tipologia edilizia e le finiture accessorie, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima.

Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una percentuale forfettaria pari al 10% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", in ragione delle difformità rilevate (pur essendosi già tenuto conto del relativo status urbanistico-edilizio in sede di computo delle consistenze) e dei presumibili costi connessi ai ripristini da porre in atto. Si ribadisce che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutte le attività ed oneri, anche ove maggiori, a tale aspetto connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 262.500,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 20%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 210.000,00** in c.t.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabè n. 22, edificio B, interno 6, piano T  
Il secondo immobile oggetto di stima è sito nella medesima porzione di villino di cui al bene n°1, con cui risulta essere comunicante. Il bene, catastalmente posto auto coperto al piano terra del compendio con annessa area scoperta d'accesso, identifica ad oggi una camera con bagno, comunicante tanto con il soggiorno dell'abitazione quanto con l'antistante ed annessa porzione di corte di pertinenza esclusiva. Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3363, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per quanto concerne la disamina di dettaglio del bene sotto il profilo della legittimità, ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2023 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi al valore unitario pari ad €/mq.2.400,00 già dettagliato per il bene n°1, valutando positivamente stato manutentivo e qualità del fabbricato e negativamente la presenza delle difformità già illustrate nei paragrafi "Consistenza" e "Regolarità edilizia", così identificando un valore di partenza del bene pari ad Euro 38.000,00 in c.t..

Trattandosi di vendita giudiziaria, si è reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore suddetto in misura pari al 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ulteriore decurtazione in misura pari al 15% si ritiene opportuna in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", in ragione delle difformità rilevate (pur essendosi già tenuto conto del relativo status urbanistico-edilizio in sede di computo delle consistenze) e dei presumibili costi connessi ai ripristini da porre in atto. Si ribadisce che resteranno ad esclusiva cura e spese



dell'aggiudicatario tutte le attività ed oneri, anche ove maggiori, a tale aspetto connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 37.500,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 25%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 28.000,00** in c.t.

Per tutto quanto sin qui esplicitato, ed applicate le decurtazioni precedentemente dettagliate, il valore complessivo del **Lotto** in esame (beni n°1 e n°2) si ritiene complessivamente quantificabile in **Euro 238.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22/a, edificio B, interno 6, piano T-1	109,36 mq	2.400,00 €/mq	€ 262.464,00	100,00%	€ 262.464,00	€ 210.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Giuseppe Bernabé` n. 22, edificio B, interno 6, piano T	15,70 mq	2.400,00 €/mq	€ 37.680,00	100,00%	€ 37.680,00	€ 28.000,00
Valore di stima:					€ 300.144,00	<b>€ 238.000,00</b>

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 30/10/2023

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievo planimetrico dei beni pignorati
- ✓ Allegato 2 – Planimetrie catastali/elaborato planimetrico/estratto mappa (a/b/c/d)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile (a/b)
- ✓ Allegato 4 – Atto di provenienza



- ✓ Allegato 5 – Concessione edilizia
- ✓ Allegato 6 – Fascicolo di progetto (stralcio)
- ✓ Allegato 7 – Certificato/fascicolo agibilità (stralcio)
- ✓ Allegato 8 - Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 9– Quotazioni OMI 1-23 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 10 – Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 11 – Documentazione condominiale
- ✓ Allegato 12 – Report elaborati fotografici

