

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 1732/2019 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1.....	7
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1.....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1.....	9
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1.....	13
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1.....	14
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1.....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	16



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1 .....	16
Provenienze Ventennali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1 .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1 .....	22
Normativa urbanistica .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1 .....	24
Regolarità edilizia .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1 .....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1 .....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare .....	31



## INCARICO

---

In data 09/06/2021, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3**

---

Immobile in zona "Marcigliana" di Roma Capitale, in Via delle Lucarie 83. Villino di tipo "a schiera" di "testa" con corte esclusiva, accatastato in categoria A/2 (Abitazione di tipo civile).

Si precisa preliminarmente che, in assenza di idonei titoli edilizi, il villino originario costituito da quattro piani con scala di comunicazione interna, a seguito di una serie di opere edili e' stato trasformato in tre autonome unita' immobiliari prive delle prescritte autorizzazioni edilizie, rispettivamente al piano terra / seminterrato, al piano primo, e ai due piani superiori comunicanti tra loro ( piano secondo e terzo). Le destinazioni d'uso degli ambienti al piano terra / seminterrato e dell'ultimo piano sono difformi dai titoli edilizi; la concessione edilizia in sanatoria in tali piani prevede esclusivamente superfici non residenziali. L'originario box auto, Bene staggito N°2, e' stato accorpato alla porzione del villino al piano terra, sempre in assenza di idonei titoli edilizi. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

L'immobile pignorato e' articolato su quattro piani, piano terra / seminterrato, piano primo, piano secondo e piano terzo (T,1,2,3 in catasto), ed e' costituito dalle seguenti unita' ambientali. Piano terra / seminterrato con accesso dalla corte pertinenziale e dalla cantina sul lato posteriore: soggiorno/ingresso (circa 30,35 mq), cucina (circa 10,15 mq), disimpegno (circa 10,20 mq), bagno (circa 4,25 mq), dal disimpegno si accede al locale cantina (circa 23,65 mq) con ingresso anche dalla corte esterna superando a salire circa sei gradini interni al locale cantina, dalla cantina si accede ad un ripostiglio (mq 3,60); disimpegno con accesso dal soggiorno corrispondente ad una parte dell'originario vano scala interno (circa 7,00 mq) e comunicante con una serie di locali realizzati abusivamente nell'originario box auto, riportati sinteticamente a seguire: corridoio, bagno, locale con ripostiglio interno (detti locali, realizzati nell'originario box auto fanno pertanto parte del Bene staggito n°2). La corte esterna, le cui dimensioni di massima sono state ricavate dalla planimetria catastale, sviluppa una superficie di circa 335,00 mq di cui 277,00 mq nella parte inferiore con accesso da Via delle Lucarie e circa 58,00 ad un livello rialzato (corrispondente di massima al piano primo, con accesso dalla corte pertinenziale sottostante mediante una scala, realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio. La corte pertinenziale presenta un accesso carrabile privo di numero civico, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, e al civico 83 della Via delle Lucarie un accesso pedonale oltre a quello carrabile originario d'ingresso all'autorimessa, oggi non piu' utilizzato come accesso alla corte. Si ribadisce che la superficie della corte e' stata desunta dalla planimetria catastale, le misure prese sul posto con fettuccia metrica hanno consentito di effettuare solo dei riscontri di massima.

Piano primo con accesso dalla corte pertinenziale mediante una scala esterna che conduce ad un terrazzo



parzialmente porticato, accessibile anche dalla corte posteriore rialzata, composto dalle seguenti unita' ambientali: soggiorno con angolo cottura (circa 33,70 mq, compresa la proiezione della scala interna), disimpegno (circa 5,05 mq), primo bagno (circa 2,10 mq), secondo bagno (circa 7,40 mq), camera (circa 12,45 mq) con accesso alla corte posteriore rialzata, dal soggiorno tramite una scala interna si accede ad una stanza al piano superiore (circa 12,90 mq) oltre alla zona posteriore adibita a ripostiglio (circa 7,70 mq) e accesso al balcone (circa 3,90 mq). Il terrazzo anteriore, parzialmente porticato, dal quale si accede al primo piano ha una superficie di circa 33 mq, compresa la parte laterale del terrazzo che conduce alla corte pertinenziale posteriore, rialzata rispetto la parte anteriore di corte pertinenziale su Via delle Lucarie.

Piano secondo con accesso dalla corte pertinenziale posteriore mediante una scala esterna (realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio) composto dalle seguenti unita' ambientali: ingresso (circa 1,70 mq), una rampa di scala interna conduce ad un pianerottolo dal quale si accede al bagno (circa 6,50 mq) e ad una camera (circa 14,30 mq) con terrazzo (circa 11,35 mq) comunicante con una seconda camera (circa 9,20 mq) anche questa con accesso al terrazzo gia' indicato, dal pianerottolo due rampe di scale interne (circa 5,75 mq, proiezione a terra della scala) conducono al piano terzo in cui e' presente un soggiorno (circa 16,20 mq), un bagno con antibagno (in totale circa 7,10 mq); oltre a questi ambienti al terzo piano nell'originaria terrazza di copertura sono stati ricavati i seguenti ulteriori ambienti realizzati in assenza di idonei titoli edilizi (per maggiori dettagli si rimanda la paragrafo "Regolarita' edilizia"): dal soggiorno si accede al locale cucina (circa 10,15 mq) con accesso al terrazzo (circa 6,95mq), dalla cucina si accede ad una stanza (circa 8,30 mq) al cui interno e' presente un ripostiglio (circa mq 0,80).

Il tutto come da documentazione fotografica allegata (All.1 - Documentazione fotografica) e rappresentato nello schema dello stato dei luoghi allegato (All. 2 - Schema stato dei luoghi) . Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Per quanto sopra l'immobile sara' posto in vendita a corpo e non a misura.

Via delle Lucarie, strada a senso unico di marcia, fa parte della Zona III - Marcigliana (suddivisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV), all'esterno del Grande Raccordo Anulare nell'area Nord della citta', nella frazione di Settebagni, in area in cui scarseggiano i servizi essenziali di prossimita' (farmacie, scuole, ecc.).

Nelle note di trascrizione dei precedenti atti di acquisto del terreno identificato con la p.lla 1176 del foglio 132 del comune di Roma, su cui verra' edificato anche l'immobile staggito, rispettivamente del 1980 (All. 12. Nota trascrizione atto Notaio Pulcini 9 ottobre 1980) e del 1981 (All.19 - Nota trascrizione atto Notaio Paolo Jorio 6 luglio 1981), viene riportato: " .... lotto di terreno ....., compresa la meta' della strada privata Via delle Lucarie per la parte antistante il terreno stesso...". Gli atti successivi non fanno alcun riferimento alla strada privata. Nell'estratto di mappa della p.lla 1176 (All. 3 - Estratto di mappa catastale F. 132, P.lla 1176 del Comune di Roma), la stessa sembra ricomprendere ancora la meta' della strada Via delle Lucarie nel tratto a questa antistante. In base ai dati in possesso del sottoscritto Esperto e ai riscontri che e' stato possibile effettuare non e' chiaro se Via delle Lucarie e' stata successivamente ceduta al Comune di Roma, e se pertanto la stessa e' una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito. Da quanto e' stato possibile accertare sul posto e da informazioni presso il Munipio III, la manutenzione della strada al momento sembrerebbe in carico al Comune di Roma.

Per una migliore individuazione dell'immobile si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 ).

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1**

Box auto in zona "Marcigliana" di Roma Capitale, in Via delle Lucarie 83 al piano terra / seminterrato (S1 in catasto), contiguo e pertinenza del Villino con corte esclusiva identificato come Bene n°1 nella presente relazione.



Si precisa preliminarmente che, in assenza di idonei titoli edilizi, il box auto originario, a seguito di una serie di opere edili e' stato trasformato in tre unita' ambientali residenziali abusive, e accorpato alla porzione del villino al piano terra, sempre in assenza di idonei titoli edilizi. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

L'originaria porta di accesso al box auto, aperta sulla corte pertinenziale del villino Bene n.1 con accesso carrabile da Via delle Lucarie 83, e' stata chiusa con un muro e al suo posto e' stata aperta una finestra; l'accesso all'originario locale avviene dall'ex vano scala al piano terra del villino identificato come Bene n.1.

L'immobile Bene n.2 e' costituito da un disimpegno (circa 3,00 mq) comunicante con il Bene n.1, un locale con finestra adibito attualmente come camera da letto (circa 14,20mq) con ripostiglio interno (circa 4,50 mq) e un bagno (circa 8,50 mq) privo di finestra con accesso dal disimpegno. L'altezza interna e' di circa 2,70 m, il disimpegno risulta controsoffittato (altezza dal piano di calpestio circa 2,40 m).

Il tutto come da documentazione fotografica allegata (All.1 - Documentazione fotografica) e rappresentato nello schema dello stato dei luoghi allegato (All. 2 - Schema stato dei luoghi) . Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Per quanto sopra l'immobile sara' posto in vendita a corpo e non a misura.

Per quanto concerne la descrizione della zona si rimanda a quanto riportato per il Bene n.1 nel paragrafo "Descrizione", per quanto pertinente anche per il Bene n.2.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3**

Nel fascicolo di causa e' presente la relazione notarile a firma del Dott. Antonio Trotta , redatta in data 14 febbraio 2020, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 5 febbraio 2020; in atti dal 14 febbraio 2020.

Il pignoramento risulta trascritto alla formalita' n. 1885 (R.P.) del 13 gennaio 2020.

Nella relazione del Notaio Antonio Trotta, in atti, lo stesso riferisce: "... Dall'esame dei Registri immobiliari di Roma 1 a tutto il 5/2/2020 gli immobili in oggetto [ndr immobili pignorati] risulta di proprieta' di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .....", per l'intero diritto di piena proprieta' "...".

Si segnala che in riferimento alla precedente comproprietà dell'immobile con l'ex coniuge, le quote di possesso erano le seguenti:

100/100 della piena proprieta' in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 1/8/2006;

100/100 della piena proprieta' in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 1/8/2006.

Come riportato nell'atto di divisione a rogito del Notaio Giuseppe Ottolenghi del 10 dicembre 1997 (All. 11) "...I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ....., si attribuiscono la piena proprieta' degli immobili descritti ai punti 1 e (uno) e 2 (due) [ndr: corrispondenti ai beni staggiti]....." e confermato nella visura storica per immobile allegata (All.6).



Successivamente a seguito della separazione consensuale il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva "tutti i suoi diritti pari alla meta', alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva 1739/19, come da "Attribuzione di quota immobiliare ai sensi della legge 6 marzo 1987 N.74" rimessa in allegato (All. 4).

Sempre nella relazione del Notaio Antonio Trotta, in atti, lo stesso riferisce nel paragrafo "Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali: "... Ditta intestata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ....., per l'intero diritto di piena proprieta'...".

In realta' nella visura catastale del sub 4 (ex box auto - Bene n. 2 della presente perizia), rimessa in allegato (All.18 - Visura storica per immobile F. 132 P.la 1176 sub 4), l'immobile risulta intestato come segue:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 500/1000 della piena proprieta' in regime di separazione dei beni;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 della piena proprieta' in regime di separazione dei beni;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 100/100 della piena proprieta' in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1**

Nel fascicolo di causa e' presente la relazione notarile a firma del Dott. Antonio Trotta , redatta in data 14 febbraio 2020, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 5 febbraio 2020; in atti dal 14 febbraio 2020.

Il pignoramento risulta trascritto alla formalita' n. 1885 (R.P.) del 13 gennaio 2020.

Nella relazione del Notaio Antonio Trotta, in atti, lo stesso riferisce: "... Dall'esame dei Registri immobiliari di Roma 1 a tutto il 5/2/2020 gli immobili in oggetto [ndr immobili pignorati] risulta di proprieta' di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ....., per l'intero diritto di piena proprieta'...".

Si segnala che in riferimento alla precedente comproprietà dell'immobile con l'ex coniuge, le quote di proprietà erano seguenti quote:

100/100 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 1/8/2006;

100/100 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 1/8/2006.

Come riportato nell'atto di divisione a rogito del Notaio Giuseppe Ottolenghi del 10 dicembre 1997 (All. 11) "...I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ....., si attribuiscono la piena proprietà degli immobili descritti ai punti 1 e (uno) e 2 (due) [ndr: corrispondenti ai beni staggiti]...." e confermato nella visura storica per immobile allegata (All.18).

Successivamente a seguito della separazione consensuale il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva "tutti i suoi diritti pari alla meta', alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva 1739/19, come da "Attribuzione di quota immobiliare ai sensi della legge 6 marzo 1987 N.74" rimessa in allegato (All. 4).

Sempre nella relazione del Notaio Antonio Trotta, in atti, lo stesso riferisce nel paragrafo "Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali: "... Ditta intestata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ....., per l'intero diritto di piena proprieta'...".

In realta' nella visura catastale del sub 4 (ex box auto - Bene n. 2 della presente perizia), rimessa in allegato (All.18 - Visura storica per immobile F. 132 P.la 1176 sub 4), l'immobile risulta intestato come segue:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 500/1000 della piena proprieta' in regime di separazione dei beni;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 della piena proprieta' in regime di separazione dei beni;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 100/100 della piena proprieta' in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



\*\*\*\*.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3**

---

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

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

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

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

Quanto sopra salvo superiore disposizione dell'illustrissimo Giudice in riferimento alla precedente comproprietà dell'immobile con l'ex coniuge in ragione delle seguenti quote:

100/100 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 1/8/2006;  
100/100 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 1/8/2006.

Come riportato nell'atto di divisione a rogito del Notaio Giuseppe Ottolenghi del 10 dicembre 1997 (All. 11) "...I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ....., si attribuiscono la piena proprietà degli immobili descritti ai punti 1 e (uno) e 2 (due) [ndr: corrispondenti ai beni staggiti]....." e confermato nella visura storica per immobile allegata (All.6).

Successivamente a seguito della separazione consensuale il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva "tutti i suoi diritti pari alla metà", alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva 1739/19, come da "Attribuzione di quota immobiliare ai sensi della legge 6 marzo 1987 N.74" rimessa in allegato (All. 4).

Nella relazione del Notaio Antonio Trotta, in atti, lo stesso riferisce: "... Dall'esame dei Registri immobiliari di Roma 1 a tutto il 5/2/2020 gli immobili in oggetto [ndr immobili pignorati] risulta di proprietà di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ....., per l'intero diritto di piena proprietà'...".

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Quanto sopra salvo superiore disposizione dell'illustrissimo Giudice in riferimento alla precedente comproprietà dell'immobile con l'ex coniuge in ragione delle seguenti quote:

100/100 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 1/8/2006;  
100/100 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 1/8/2006.

Come riportato nell'atto di divisione a rogito del Notaio Giuseppe Ottolenghi del 10 dicembre 1997 (All. 11) "...I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ....., si attribuiscono la piena proprietà degli immobili descritti ai punti 1 e (uno) e



2 (due) [ndr: corrispondenti ai beni staggiti].....” e confermato nella visura storica per immobile allegata (All.18).

Successivamente a seguito della separazione consensuale il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva "tutti i suoi diritti pari alla meta', alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva 1739/19, come da "Attribuzione di quota immobiliare ai sensi della legge 6 marzo 1987 N.74" rimessa in allegato (All. 4).

Nella relazione del Notaio Antonio Trotta, in atti, lo stesso riferisce: "... Dall'esame dei Registri immobiliari di Roma 1 a tutto il 5/2/2020 gli immobili in oggetto [ndr immobili pignorati] risulta di proprietà di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ....., per l'intero diritto di piena proprietà'...".

Nella visura catastale del sub 4 (ex box auto - Bene n. 2 della presente perizia), rimessa in allegato (All.18 - Visura storica per immobile F. 132 P.lla 1176 sub 4), l'immobile risulta intestato come segue:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 500/1000 della piena proprietà' in regime di separazione dei beni;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 della piena proprietà' in regime di separazione dei beni;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 100/100 della piena proprietà' in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Cronistoria dati catastali".

## CONFINI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3**

L'immobile in Via delle Lucarie 83 – confina nell'insieme con: proprietà' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Via delle Lucarie, Villino B1, salvi altri.

I confini, sopra riportati, sono stati desunti dall'atto di provenienza del 2006 a rogito del Notaio Raffaella Mandato (All. 4 – Atto Notaio Raffaella Mandato del 1 agosto 2006); in detto atto l'immobile staggito viene indicato come interno "A1".

Anche nell'elaborato planimetrico catastale della p.la 1176, F. 132 Comune di Roma (All. 5 – Elaborato Planimetrico P.la, 1176 F. 132 Roma) l'immobile staggito viene indicato come interno "A1"; rispetto a detto elaborato planimetrico l'immobile staggito confina nel suo insieme con: Villino B1 sub.5 del F. 132 Comune di Roma P.la 1176, distacco verso Via delle Lucarie, immobile sub 4 del F. 132 Comune di Roma P.la 1176, salvi altri.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1**

L'immobile in Via delle Lucarie 83 identificato in catasto con il sub 4 - Foglio 132 del Comune di Roma, P.la 1176 confina con: distacco verso proprietà' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, distacco verso Via delle Lucarie, proprietà' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvi altri.

I confini, sopra riportati, sono stati desunti dall'atto di provenienza del 2006 a rogito del Notaio Raffaella Mandato (All. 4 – Atto Notaio Raffaella Mandato del 1 agosto 2006).

Rispetto l'elaborato planimetrico catastale della p.la 1176, F. 132 Comune di Roma (All. 5 – Elaborato Planimetrico P.la, 1176 F. 132 Roma) l'immobile staggito confina con: Villino A1 sub.3 del F. 132 Comune di Roma P.la 1176, Villino B1 sub.5 del F. 132 Comune di Roma P.la 1176, distacco verso Via delle Lucarie, salvi altri.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali non residenziali	23,20 mq	38,60 mq	0,20	7,72 mq	0,00 m	terzo
Locali residenziali	60,07 mq	74,80 mq	1	74,80 mq	2,90 m	piano primo
Terrazzo	33,00 mq	33,00 mq	,2	6,60 mq	0,00 m	piano primo
Locali residenziali	59,25 mq	74,15 mq	1	74,15 mq	2,90 m	piano secondo
Balconi	15,25 mq	15,25 mq	,25	3,81 mq	0,00 m	piano secondo
Terrazzo	30,40 mq	30,40 mq	,20	6,08 mq	0,00 m	terzo
Corte pertinenziale	74,15 mq	74,15 mq	0,1	7,42 mq	0,00 m	
Corte pertinenziale	260,85 mq	260,85 mq	0,02	5,22 mq	0,00 m	
Locali non residenziali	89,20 mq	118,10 mq	,20	23,62 mq	0,00 m	Terra / seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>209,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>209,42 mq</b>		

Considerato che lo stato dei luoghi risulta difforme dai titoli edilizi reperiti presso il Comune di Roma, e come meglio riferito nel paragrafo "Regolarità edilizia", al quale si rimanda, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzati, le superfici sopra riportate sono quelle desunte, per quanto possibile, dai titoli edilizi reperiti (All.21 e All. 22 Stralcio pratica condono edilizio 154229-86). Pertanto le superfici al piano terra /interrato sono state considerate tutte non residenziali, l'altezza è di circa 2,70 m, la cantina ha un'altezza di circa 3,35 nella parte più alta. Le superfici al piano terzo sono state considerate in parte come non residenziali e in parte come terrazza, sempre in base ai documenti tecnici collegati alla concessione edilizia in sanatoria del 1997 (All. 21 e All. 22). Per quanto concerne la terrazza al piano terzo, come meglio riferito nel paragrafo "Regolarità edilizia", è stato tenuto conto del ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla concessione in sanatoria del 1997 (All. 17) e ai documenti tecnici ad essa collegati (All. 21 e All. 22). L'altezza del piano terzo, nella parte considerata come zona non residenziale, è coperta con tetto a falde inclinate, ha pertanto un'altezza variabile, pari a circa 2,35 m al colmo (in corrispondenza dell'arrivo della scala interna) e circa 1,90 m in corrispondenza della finestra dell'attuale "bagno" e 1,96 m sul lato opposto in corrispondenza dell'attuale "soggiorno".

La superficie netta delle scale è stata conteggiata una sola volta come proiezione a terra della stessa. Come già'



riferito la superficie della corte e' stata desunta dalla planimetria catastale, non e' stato possibile effettuare un rilievo con strumentazione topografica, le misure prese sul posto con fettuccia metrica hanno consentito di effettuare solo dei riscontri di massima. La superficie della corte, inoltre e' stata computata al 10% l'area corrispondente alla proiezione a terra del fabbricato, quella eccedente tale area e' stata computata al 2%.

Considerata la complessa articolazione dell'immobile si ritiene indispensabile il sopralluogo nel villino staggito prima di partecipare all'asta per valutarne direttamente la consistenza, le finiture e le caratteristiche.

Per tutto quanto sopra riportato l'immobile sara' posto in vendita a corpo e non a misura.

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	30,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,00 mq</b>		

Considerato che lo stato dei luoghi risulta difforme dai titoli edilizi reperiti presso il Comune di Roma, e come meglio riferito nel paragrafo "Regolarita' edilizia", al quale si rimanda, sara' necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzati, la superficie sopra riportata e' stata desunta dalla visura catastale (All. 18 - Visura storica per immobile F 132 Plla 1176 sub 4).

Per quanto sopra riportato l'immobile sara' posto in vendita a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1991 al 10/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 1176, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10.5 Superficie catastale , mq Rendita € 1.464,16 Piano 1,2,3 Graffato 1
Dal 10/12/1997 al 01/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 1176, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11.5



		Superficie catastale , mq Rendita € 1.464,16 Piano S1,T,1,2,3 Graffato 1
Dal 01/06/2005 al 01/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 1176, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11,5 Rendita € 1.603,60 Piano S1,T,1,2,3 Graffato 1
Dal 01/08/2006 al 01/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 1176, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11,5 Rendita € 1.603,60 Piano S1,T,1,2,3 Graffato 1
Dal 01/08/2006 al 07/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 1176, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11,5 Rendita € 1.603,60 Piano T,1,2,3 Graffato 1

La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/6/1987, come da visura allegata (All. 6 - Visura storica per immobile F. 132, P.lla 1176, Sub 1 -3), e' la seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dall'impianto meccanografico l'immobile risulta identificato al F. 132, P.lla 1176, Sub 1 -3, Via delle Lucarie piano 1-2-3 interno A1.

Dal 16/1/1991 al 1/1/1992 la rendita e' stata di lire 4.830 (2,49 euro). Il 1/6/2005 viene presentata una nuova planimetrica catastale dell'immobile (All. 7 - Planimetria catastale F. 132, P.lla 1176, Sub 1 -3, anno 2005) per variazione "Ampliamento ristrutturazione", che sostituisce la planimetria catastale d'impianto (All. 8 - Planimetria catastale F. 132, P.lla 1176, Sub 1 -3, anno 1986). Il 5/8/2013 viene presentata una nuova planimetrica catastale dell'immobile (All. 9 - Planimetria catastale F. 132, P.lla 1176, Sub 1 -3, anno 2013) per variazione "Giusta indicazione Scale e vani" che costituisce l'ultima planimetria catastale in atti.

In data 1/8/2006 prot. RM 0595024 in atti dal 1/8/2013 viene presentata un'istanza per la rettifica di intestazione all'attualita', con attribuzione della quota di proprieta' pari a 1000/1000 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; per ulteriori dettagli si rimanda ai paragrafi "Completezza documentazione ex art. 567", "Titolairta' " e provenienze ventennali.

Sono stati riportati i principali passaggi catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile riportata in allegato (All.6). Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3).

Infine si allega l'elaborato planimetrico del 25 luglio del 1986 (All.5); detto documento riporta l'area stradale di Via delle Lucarie antistante la p.lla 1176 del F. 132 del Comune di Roma(p.lla su cui insistono oltre ad altri immobili i beni staggit), tra la mezzeria della strada e la particella stessa, come sub 7 area stradale bene non censibile comune ai sub da 1 a 6. Il subalterno 7 da quanto e' stato possibile accertare non risulta costituito in catasto. Nell'estratto di mappa della p.lla 1176 (All. 3), la stessa sembra ricomprendere ancora la meta' della strada Via delle Lucarie nel tratto a questa antistante. Come gia' riferito nei paragrafi "Descrizione" e "Provenienze ventennali", ai quali si rimanda per ulteriori dettagli, in base ai dati in possesso del sottoscritto Esperto e ai riscontri che e' stato possibile effettuare non e' chiaro se Via delle Lucarie e' stata successivamente ceduta al Comune di Roma, e se pertanto la stessa e' una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 16/01/1991 al 10/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 1176, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 30 mq Rendita € 103,81 Piano 1SS
Dal 10/12/1997 al 01/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 1176, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 30 mq Rendita € 103,81 Piano 1SS
Dal 05/08/2013 al 07/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 1176, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 30 mq Rendita € 103,81 Piano S1

La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/6/1987, come da visura allegata (All. 18 - Visura storica per immobile F. 132, P.lla 1176, Sub 4), e' la seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dalla data del 10/12/1997, a seguito dell'atto di divisione con rogito del Notaio Giuseppe Ottolenghi (All. 11) varia la situazione degli intestati come riportato a seguire:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 100/100 del diritto di proprieta' in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 100/100 del diritto di proprieta' in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dalla data del 1/8/2006, a seguito di attribuzione di quota immobiliare ai sensi della L. n.74/1987 conogito del notaio Mandato Raffaella (All. 4) varia nuovamente la situazione degli intestati come riportato a seguire:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 500/1000 del diritto di proprieta' in regime di separazione dei beni;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 1/2 del diritto di proprieta' in regime di comunione dei beni.

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mantiene i seguenti diritti acquisiti con l'atto di divisione del Notaio Giuseppe Ottolenghi (All. 11): quota di 100/100 del diritto di proprieta' in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Pertanto nel riepilogo finale degli intestati, riportato nella prima pagina della visura (All. 18), risulta la seguente situazione:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 500/1000 del diritto di proprieta' in regime di separazione dei beni;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprieta' in regime di comunione dei beni.

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota 100/100 del diritto di proprieta' in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto riportato nei paragrafi: "Titolarita' ", "Completezza documentazione ex art. 567" e "Provenienze ventennali"; si precisa che potrebbe essere necessario rettificare in catasto la situazione degli intestati in catasto in funzione delle determinazioni sul punto dell'Ill.mo Giudice.

Dal 16/1/1991 fino al 1/1/1992 la rendita' dell'immobile e' stata pari a lire 432 (0,22 €). Dal 1/1/1992 la rendita passa a 103,81 euro (lire 201.000)

Dall'impianto meccanografico (30/6/1987) l'immobile risulta identificato al F. 132, P.lla 1176, Sub 4, Via delle Lucarie piano SS1 interno A1 fino alla data del 11/09/2014.



A seguito di variazione del 11/9/2014 prot. RM0579982 per codifica piano incoerente cambiano i dati dell'indirizzo dell'immobile in: " Via delle Lucarie n. 83 piano S1 interno A1.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale dell'immobile pari a 39 mq.

Sono stati riportati i principali passaggi catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile riportata in allegato (All.18). Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3).

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	132	1176	3	6	A2	5	11,5		1603,6 €	T,1,2,3	1

#### Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale dell'immobile (All.9) di massima corrisponde allo stato dei luoghi osservato nel corso dei due sopralluoghi effettuati rispettivamente il 2/8/2021 e il 6/9/2021, ad eccezione di un deposito interno al locale cantina, della porta di accesso al piano terra/seminterrato, del bagno al piano primo e del ripostiglio interno alla camera al terzo piano, il tutto come si evince dal confronto tra lo schema dello stato dei luoghi (All. 2) e la planimetria catastale (All.9).

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	132	1176	4	6	C6	11	30 mq	39 mq	103,81 €	S1	

#### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale dell'immobile (All. 20 - Planimetria catastale F. 132, P.lla 1176 sub 4) non corrisponde allo stato dei luoghi osservato nel corso dei due sopralluoghi effettuati rispettivamente il 2/8/2021 e il 6/9/2021, come si evince dal confronto con lo schema dello stato dei luoghi (All.2) e la planimetria catastale (All.20).

Quanto sopra, a seguito di una serie di opere edili che hanno trasformato, il box auto originario in assenza di idonei titoli edilizi, in tre unità ambientali residenziali abusive, e di fatto accorpendo lo stesso alla porzione del villino al piano terra, sempre in assenza di idonei titoli edilizi. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3**

---

L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione, come si evince, per quanto possibile, dalle fotografie allegate (All. 1), alle quali si rimanda. Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1**

---

L'immobile dovrà essere oggetto di "consistenti" lavori di ripristino dei luoghi in conformità al titolo edilizio; per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". Per quanto sopra si ritiene superfluo riferire sullo stato conservativo del bene, stato che comunque si può definire ordinario

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3**

---

L'immobile in oggetto fa parte di un corpo di fabbrica formato da una schiera di cinque villini. In altezza la costruzione si sviluppa per quattro ordini (piano terra / seminterrato, piano primo, piano secondo e terzo piano).

Come riportato nella relazione di collaudo statico dell'Ing Berini Luciano allegata alla pratica di condono edilizio 154229-86 (All. 21 - Stralcio pratica condono 154229-86 - Documenti) : ".....Tutta la struttura è stata realizzata in conglomerato cementizio armato a partire dalle fondazioni a plinti e alle opere in elevazione (pilastri e travi). La scala, interna al fabbricato è anch'essa in cemento armato con travi rampanti e gradini a sbalzo da queste. I solai sono stati realizzati con travetti in cemento armato prefabbricati e laterizi forati interposti.....".

La cantina ha una pavimentazione in mattonelle di gres, i rivestimenti delle pareti sono in intonaco grezzo, la porta di comunicazione con la corte esterna è in ferro. La porta d'ingresso al piano terra /seminterrato, in prossimità dell'autorimessa originaria è di tipo blindato, la pavimentazione interna degli ambienti al piano terra / seminterrato è in ceramica. Nel locale cantina è presente una caldaia a parete che presumibilmente serve i locali al piano terra / seminterrato.

La corte esterna è pavimentata con lastre di porfido ad "opus incertum", per la maggior parte delle superfici, con alcune zone sistemate ad aiuola (con prato, vasi e piante) alla base della scala che conduce al piano primo (di fronte a Via delle Lucarie) è presente una zona pavimentata con lastre quadrate in cemento, il tutto per quanto possibile come si evince dalle foto allegate(All.1 )



La scala interna, nelle parti che non sono state oggetto d'interventi di demolizione privi di idonei titoli edilizi, presenta le "pedate" rivestite con elementi lignei.

I pavimenti del piano primo e secondo sono in ceramica, gli infissi sono in legno "Douglas" con vetro singolo e persiana esterna in ferro. La scala di collegamento interna tra il piano primo e la stanza al piano superiore e' rettilinea ad unica rampa in legno. L'angolo cottura al piano primo presenta dei rivestimenti parziali delle pareti con lastre di marmo, i bagni al piano primo presentano il rivestimento parziale delle pareti con tessere di ceramica. La porta di accesso al piano primo, di fronte a Via delle Lucarie e' di tipo blindato. Nella parte retrostante della corte, a ridosso della parete perimetrale dell'edificio e' presente una caldaia presumibilmente a servizio del piano primo e la stanza ad esso collegata al piano secondo.

I pavimenti degli ambienti del piano secondo (con accesso dalla scala esterna sulla corte posteriore) e terzo sono in ceramica, gli infissi sono in alluminio con vetri doppi e persiana esterna in ferro. I bagni al piano secondo e terzo presentano il rivestimento parziale delle pareti. La porta di accesso al piano secondo, tramite scala esterna nella corte posteriore, e' di tipo blindato. Al piano terzo e' stato realizzato in carenza di idoneo titolo edilizio un caminetto che andra' rimosso, come meglio riportato nel paragrafo "Regolarita' edilizia". Sul terrazzo al piano terzo, a ridosso della parete perimetrale esterna del locale cucina (parte realizzata in carenza di idonei titoli edilizi) e' presente una caldaia murale a servizio presumibilmente del piano secondo e terzo.

Considerata la complessa articolazione dell'immobile, sono state indicate le principali caratteristiche delle finiture degli ambienti, per ulteriori dettagli per quanto possibile si rimanda alle foto allegate (All. 1); per quanto sopra si ritiene indispensabile il sopralluogo nell'immobile staggito prima di partecipare all'asta per valutarne direttamente la consistenza, le finiture e le caratteristiche.

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1**

Per le caratteristiche costruttive dell'edificio si rimanda a quanto riportato per il bene n°1. Per quanto concerne le finiture dei locali, gli stessi sono stati oggetto di interventi edilizi privi di idonei titoli edilizi e dovranno essere ripristinati alla originaria destinazione come autorimessa in conformita' alla concessione edilizia in sanatoria del 1997 (All. 17); per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3**

L'immobile e' occupato dalla debitrice, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da verbale di sopralluogo del 2 agosto 2021 allegato (All. 10).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1**

L'immobile e' occupato dalla debitrice, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da verbale di sopralluogo del 2 agosto 2021 allegato (All. 10).



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1980 al 06/07/1981	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Pulcini	09/10/1980	76518	27797
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/10/1980	67629	51107
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/1981 al 10/12/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Jorio	06/07/1981	3821	1603
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/07/1981	54663	41104
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/12/1997 al 01/08/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Ottolenghi	10/12/1997	100449	12623
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	20/12/1997	82115	48570
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 01/08/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di attribuzione di quota immobiliare ai sensi della L. 6 marzo 1987 n. 74</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaella Mandato	01/08/2006	31302	8933
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	05/08/2006	108102	65264
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione del Notaio Dott. Antonio Trotta, redatta in data 14 febbraio 2020, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 5 febbraio 2020; in atti dal 14 febbraio 2020.

Nella relazione notarile in atti viene riportato:

"... Anteriormente al ventennio i beni in oggetto erano di proprieta' dei signori: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ....., ciascuno per la quota di 1/2 del diritto della piena proprieta', in forza di acquisto del terreno sul quale gli stessi sono stati edificati per atto a rogito del Notaio Mario Pulcini in data 9/10/1980,..... e successivi atti di divisione ....."

L'atto di provenienza r.p. 51107 del 1980, a rogito del Notaio Mario Pulcini, e' riferito all'acquisto del terreno, di maggiore consistenza rispetto alla corte sulla quale insiste l'immobile staggito, con altri comproprietari oltre ai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; le due quote pari a 1/2 ciascuno dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riportate nella relazione notarile in atti, sono riferite molto probabilmente alla consistenza finale del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati, a seguito dei due successivi atti di divisione rispettivamente trascritti alla formalita' r.p. 41104 del 1981, a rogito del Notaio Paolo Jorio, e alla formalita' r.p. 48570 del 1997, a rogito del Notaio Francesco Ottolenghi. Anche l'atto di divisione trascritto alla formalita' r.p. 41104 del 1981, a rogito del Notaio Paolo Jorio e riferito ad una porzione di terreno di maggiore consistenza rispetto a quella sulla quale insiste l'immobile staggito, di proprieta' dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con altri comproprietari, pertanto anche in questo caso le quote sopra indicate sono riferite alla porzione di terreno e immobile corrispondente ai beni staggiti a seguito dell'ultimo atto di divisione a rogito del Notaio Francesco Ottolenghi del 1997.

Si allegano i seguenti atti di provenienza:

- Atto del Notaio Raffaella Mandato del primo agosto 2006 (All.4);
- Atto del Notaio Giuseppe Ottolenghi del 10 dicembre 1997 (All.11).

Come gia' riferito, si precisa che in riferimento alla comproprietari' dell'immobile con l'ex coniuge a seguito dell'atto di provenienza del 1997 (All.11) le quote di possesso degli immobili staggiti erano le seguenti: 100/100 della piena proprieta' in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 1/8/2006; 100/100 della piena proprieta' in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 1/8/2006. Come riportato nell'atto di divisione a rogito del Notaio Giuseppe Ottolenghi del 10 dicembre 1997 (All. 11) "...I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ....., si attribuiscono la piena proprieta' degli immobili descritti ai punti 1 e (uno) e 2 (due) [ndr: corrispondenti ai beni staggiti]....." e confermato nella visura storica per immobile allegata (All.6).

Successivamente a seguito della separazione consensuale il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva "tutti i suoi diritti pari alla meta', alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva 1739/19, come da "Attribuzione di quota immobiliare ai sensi della legge 6 marzo 1987 N.74" rimessa in allegato (All. 4).



Nelle note di trascrizione dei precedenti atti di acquisto del terreno identificato con la p.lla 1176 del foglio 132 del comune di Roma, su cui verra' edificato anche l'immobile staggito, rispettivamente del 1980 (All. 12. Nota trascrizione atto Notaio Pulcini 9 ottobre 1980) e del 1981 (All.19 - Nota trascrizione atto Notaio Paolo Jorio 6 luglio 1981), viene riportato: "... lotto di terreno ....., compresa la meta' della strada privata Via delle Lucarie per la parte antistante il terreno stesso...". Gli atti successivi non fanno alcun riferimento alla strada privata. Come gia' riferito nei paragrafi "Descrizione" e "Cronistoria dati catastali", ai quali si rimanda per ulteriori dettagli, nell'estratto di mappa della p.lla 1176 (All. 3), la stessa sembra ricomprendere ancora la meta' della strada Via delle Lucarie nel tratto a questa antistante; inoltre l'elaborato planimetrico del 25 luglio del 1986 (All.5), riporta l'area stradale di Via delle Lucarie antistante la p.lla 1176 del F. 132 del Comune di Roma, tra la mezzeria della strada e la particella stessa, come sub 7 area stradale bene non censibile comune ai sub 1,2,3,4,5 e 6 (i subalterni 2,5 e 6 corrispondono al Villino B1, immobile non pignorato di altro proprietario). Il subalterno 7 da quanto e' stato possibile accertare non risulta costituito in catasto. In base ai dati in possesso del sottoscritto Esperto e ai riscontri che e' stato possibile effettuare non e' chiaro se Via delle Lucarie e' stata successivamente ceduta al Comune di Roma, e se pertanto la stessa e' una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1980 al 06/07/1981	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Pulcini	09/10/1980	76518	27797
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/10/1980	67629	51107
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/1981 al 10/12/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Jorio	06/07/1981	3821	1603
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/07/1981	54663	41104
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 10/12/1997 al 01/08/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Ottolenghi	10/12/1997	100449	12623
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	20/12/1997	82115	48570
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/08/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di attribuzione di quota immobiliare ai sensi della L. 6 marzo 1987 n. 74</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaella Mandato	01/08/2006	31302	8933
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	05/08/2006	108102	65264
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione del Notaio Dott. Antonio Trotta, redatta in data 14 febbraio 2020, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 5 febbraio 2020; in atti dal 14 febbraio 2020.

Nella relazione notarile in atti viene riportato:

"... Anteriormente al ventennio i beni in oggetto erano di proprieta' dei signori: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ....., ciascuno per la quota di 1/2 del diritto della piena proprieta', in forza di acquisto del terreno sul quale gli stessi sono stati edificati per atto a rogito del Notaio Mario Pulcini in data 9/10/1980,..... e successivi atti di divisione ....."

L'atto di provenienza r.p. 51107 del 1980, a rogito del Notaio Mario Pulcini, e' riferito all'acquisto del terreno, di maggiore consistenza rispetto alla corte sulla quale insiste l'immobile staggito, con altri comproprietari oltre ai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; le due quote pari a 1/2 ciascuno dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riportate nella relazione notarile in atti, sono riferite molto probabilmente alla consistenza finale del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati, a seguito dei due successivi atti di divisione rispettivamente trascritti alla formalita' r.p. 41104 del 1981, a rogito del Notaio Paolo Jorio, e alla formalita' r.p. 48570 del 1997, a rogito del Notaio Francesco Ottolenghi. Anche l'atto di divisione trascritto alla formalita' r.p. 41104 del 1981, a rogito del Notaio Paolo Jorio e riferito ad una porzione di terreno di maggiore consistenza rispetto alla quale insiste l'immobile staggito, di proprieta' dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con altri comproprietari, pertanto anche in questo caso le quote sopra indicate sono riferite alla porzione di terreno e immobile corrispondente ai beni staggiti a seguito dell'ultimo atto di divisione a rogito del Notaio Francesco Ottolenghi del 1997.

Si allegano i seguenti atti di provenienza:



- Atto del Notaio Raffaella Mandato del primo agosto 2006 (All.4);
- Atto del Notaio Giuseppe Ottolenghi del 10 dicembre 1997 (All.11).

Come già riferito, si precisa che in riferimento alla comproprietà dell'immobile con l'ex coniuge a seguito dell'atto di provenienza del 1997 (All.11) le quote di possesso degli immobili staggiti erano le seguenti:  
100/100 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 1/8/2006;  
100/100 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 1/8/2006.  
Come riportato nell'atto di divisione rogito del Notaio Giuseppe Ottolenghi del 10 dicembre 1997 (All. 11) "...I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ....., si attribuiscono la piena proprietà degli immobili descritti ai punti 1 e (uno) e 2 (due) [ndr: corrispondenti ai beni staggiti]....." e confermato nella visura storica per immobile allegata (All.18).

Successivamente a seguito della separazione consensuale il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva "tutti i suoi diritti pari alla metà", alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva 1739/19, come da "Attribuzione di quota immobiliare ai sensi della legge 6 marzo 1987 N.74" rimessa in allegato (All. 4).

Per quanto riguarda la natura pubblica o privata di Via delle Lucarie, si rimanda a quanto riferito nel paragrafo "Prove inenche ventennali" del Bene n°1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 29/01/2004  
Reg. gen. 8220 - Reg. part. 2068  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Note: "La banca Popolare di Bergamo spa" in data 31/10/2013 ha ceduto in blocco i crediti pecuniari alla "UBI FINANCE Srl", compreso il mutuo ipotecario oggetto dell'iscrizione di cui sopra. Nell'atto di pignoramento, al quale si rimanda viene riportato: che la "UBI FINANCE Srl" ha conferito alla "Unione di Banche Italiane Spa" procura speciale, per lo svolgimento, in nome e per conto della Mandante delle attività demandate al Master Servicier ai sensi del Contratto di Servicing; che con atto di fusione del 2/2/2017 la banca Popolare di Bergamo Spa si è fusa per incorporazione nella "Unione di Banche Italiane Spa", in forma abbreviata "Ubi Banca Spa".
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 03/08/2007  
Reg. gen. 144333 - Reg. part. 37343  
Quota: 1/1  
Importo: € 275.933,00



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

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

Capitale: € 183.955,03

Note: "La banca Popolare di Bergamo spa" in data 31/10/2013 ha ceduto in blocco i crediti pecuniari alla "UBI FINANCE Srl", compreso il mutuo ipotecario oggetto dell'iscrizione di cui sopra. Nell'atto di pignoramento, al quale si rimanda viene riportato: che la "UBI FINANCE Srl" ha conferito alla "Unione di Banche Italiane Spa" procura speciale, per lo svolgimento, in nome e per conto della Mandante delle attivita' demandate al Master Servicier ai sensi del Contratto di Servicing; che con atto di fusione del 2/2/2017 la banca Popolare di Bergamo Spa si e' fusa per incorporazione nella "Unione di Banche Italiane Spa", in forma abbreviata "Ubi Banca Spa".

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 16/07/2012

Reg. gen. 74210 - Reg. part. 10010

Quota: 1/1

Importo: € 203.960,00

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

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

Capitale: € 101.979,94

Note: "La banca Popolare di Bergamo spa" in data 31/10/2013 ha ceduto in blocco i crediti pecuniari alla "UBI FINANCE Srl", compreso il mutuo ipotecario oggetto dell'iscrizione di cui sopra. Nell'atto di pignoramento, al quale si rimanda viene riportato: che la "UBI FINANCE Srl" ha conferito alla "Unione di Banche Italiane Spa" procura speciale, per lo svolgimento, in nome e per conto della Mandante delle attivita' demandate al Master Servicier ai sensi del Contratto di Servicing; che con atto di fusione del 2/2/2017 la banca Popolare di Bergamo Spa si e' fusa per incorporazione nella "Unione di Banche Italiane Spa", in forma abbreviata "Ubi Banca Spa".

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 13/01/2020

Reg. gen. 2498 - Reg. part. 1885

Quota: 1/1

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

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

Note: Il pignoramento e' in favore di "Unione di Banche Italiane S.P.A.) ed in forma abbreviata "UBI Banca S.P.A.".

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione del Notaio Dott. Antonio Trotta, redatta in data 14 febbraio 2020, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 5 febbraio 2020; in atti dal 14 febbraio 2020.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
 Iscritto a Roma il 29/01/2004  
 Reg. gen. 8220 - Reg. part. 2068  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 100.000,00  
 Note: "La banca Popolare di Bergamo spa" in data 31/10/2013 ha ceduto in blocco i crediti pecuniari alla "UBI FINANCE Srl", compreso il mutuo ipotecario oggetto dell'iscrizione di cui sopra. Nell'atto di pignoramento, al quale si rimanda viene riportato: che la "UBI FINANCE Srl" ha conferito alla "Unione di Banche Italiane Spa" procura speciale, per lo svolgimento, in nome e per conto della Mandante delle attivita' demandate al Master Servicier ai sensi del Contratto di Servicing; che con atto di fusione del 2/2/2017 la banca Popolare di Bergamo Spa si e' fusa per icorporazione nella "Unione di Banche Italiane Spa", in forma abbreviata "Ubi Banca Spa".
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 03/08/2007  
 Reg. gen. 144333 - Reg. part. 37343  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 275.933,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 183.955,03  
 Note: "La banca Popolare di Bergamo spa" in data 31/10/2013 ha ceduto in blocco i crediti pecuniari alla "UBI FINANCE Srl", compreso il mutuo ipotecario oggetto dell'iscrizione di cui sopra. Nell'atto di pignoramento, al quale si rimanda viene riportato: che la "UBI FINANCE Srl" ha conferito alla "Unione di Banche Italiane Spa" procura speciale, per lo svolgimento, in nome e per conto della Mandante delle attivita' demandate al Master Servicier ai sensi del Contratto di Servicing; che con atto di fusione del 2/2/2017 la banca Popolare di Bergamo Spa si e' fusa per icorporazione nella "Unione di Banche Italiane Spa", in forma abbreviata "Ubi Banca Spa".
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 16/07/2012  
 Reg. gen. 74210 - Reg. part. 10010  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 203.960,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 101.979,94  
 Note: "La banca Popolare di Bergamo spa" in data 31/10/2013 ha ceduto in blocco i crediti pecuniari alla "UBI FINANCE Srl", compreso il mutuo ipotecario oggetto dell'iscrizione di cui sopra. Nell'atto di pignoramento, al quale si rimanda viene riportato: che la "UBI FINANCE Srl" ha conferito alla "Unione di Banche Italiane Spa" procura speciale, per lo svolgimento, in nome e per conto della Mandante delle attivita' demandate al Master Servicier ai sensi del Contratto di Servicing; che con atto di fusione del 2/2/2017 la banca Popolare di Bergamo Spa si e' fusa per icorporazione nella "Unione di Banche Italiane Spa", in forma abbreviata "Ubi Banca Spa".

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
 Trascritto a Roma 1 il 13/01/2020  
 Reg. gen. 2498 - Reg. part. 1885



Quota: 1/1

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

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

Note: Il pignoramento e' in favore di "Unione di Banche Italiane S.P.A.) ed in forma abbreviata "UBI Banca S.P.A."

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione del Notaio Dott. Antonio Trotta, redatta in data 14 febbraio 2020, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 5 febbraio 2020; in atti dal 14 febbraio 2020.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3**

---

L'immobile ricade nella zona di piano regolatore del Comune di Roma: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (NTA artt. 51, 52 e 53).

Strumento di attuazione "Programma integrato"; Print res. mun. IV n.7 Settebagni – Citta' da Ristrutturare – attuale Municipio III.

Da quanto emerso dalla «Carta della rete ecologica» e dalla "Carta della qualita' non risultano prescrizioni.

L'area in cui ricade l'immobile in zona vincolata ai sensi del Dlgs 42/2004 ex art. 136 e 137.

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano di massima l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

I dati urbanistici comunali riportati sono stati desunti dal sistema NIC (nuova infrastruttura cartografica) del Comune di Roma, nel "disclaimer" evidenziato all'apertura del programma viene specificato che i dati sono sempre in corso di aggiornamento e validazione, gli stessi hanno carattere ricognitivo ed in nessun caso il contenuto informativo costituisce riferimento valido per la disciplina urbanistica e sovraordinata.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto riportato per il Bene n. 1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" per quanto applicabile anche per il Bene n. 2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3**

---

A seguire si riporta la storia edilizia della costruzione descritta nella relazione dell'Ing.Eugenio Notaro allegata alla pratica di condono edilizio n. 154229 del 1986 (All. 21 – Stralcio pratica condono 154229-86 – Documenti):  
"..... La costruzione e' stata costruita a seguito di licenza di costruzione rilasciata dalla Rip. XVa in data



15.1.1979 con il n. 153/c. Tale concessione era a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e relativa al progetto 29564/77. Alla concessione anzidetta fece seguito una variante- voltura presentata con il protocollo Rip. XVa n. 33608/80 a cui seguì la concessione n. 1628/c in data 6.10.1984.....”.

Da ricerche condotte presso gli uffici del Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, non è stato possibile prendere visione diretta del progetto originario della costruzione e sua successiva variante; presso l'archivio progetti del Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma è stata reperita l'originaria licenza di costruzione 153/c del 1979 (All. 13 – Concessione Edilizia n. 153 c del 1979). La copia del progetto di variante, come riferito anche nella relazione dell'Ing. Eugenio Notaro di cui sopra (All.21), risulta allegata alla pratica di condono edilizio n. 154229 del 1986 (All. 22 - Stralcio pratica condono 154229-86 – Elaborati grafici). Rispetto tale progetto di variante l'Ing. Eugenio Notaro nella citata relazione riferisce: “...Alla presente il sottoscritto ha ritenuto opportuno allegare una copia del progetto ultimo di variante per poter rendere conto di quanto realizzato e confrontarlo con la situazione attuale [ ndr: agosto 1986] del villino. In altre parole alla pratica si allegano quattro copie dello stato attuale rilevato, ed una copia del progetto autorizzato. Il confronto è molto semplice in quanto la costruzione, nelle sue linee essenziali, è stata realizzata conforme a quanto autorizzato. Tipo e consistenza dell'abuso. Da quanto sopra esposto già si evince che l'abuso commesso consiste in una difformità della parte autorizzata e cioè: al piano seminterrato era prevista la zona stampinata a piloties, e la parte occupabile doveva corrispondere al perimetro dell'edificio. Invece, dato la condizione dello scavo del terreno retrostante, si è creata la possibilità d'acquistare una cantina completamente interrata e in corrispondenza del fronte retrostante. Inoltre il progetto autorizzato consentiva al piano sottotetto uno spazio minimo per lavatoio ed un torrino per l'accesso al terrazzo. In questo caso si è ampliato il sottotetto rendendolo praticabile ricavandone un ambiente per soffitta. Quindi le difformità riguardano solo i piani interrato e sottotetto, mentre negli altri due piani si sono solamente spostati o eliminati dei tramezzi. Comunque come risulta dai modelli di domanda della sanatoria la superficie acquisita tutta per servizi è circa 160 mq che al 60% si riduce a circa mq. 96 ....”.

A seguito della domanda di condono edilizio n. 154229 del 1986 il 24 novembre 1997 veniva rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 72181 (All. 17 – Concessione edilizia in sanatoria 72181 del 1997); la concessione viene rilasciata per una superficie non residenziale pari a 160,18 mq, per una superficie complessiva di 96,11 mq (snr x 0,60).

Successivamente, a seguito di una serie di opere edili realizzate al piano terzo, con cui erano stati realizzati due locali sul terrazzo di copertura in assenza di idoneo titolo edilizio, veniva presentata una nuova istanza di condono edilizio n. 566033 in data 9 dicembre 2004 (All. 23 – Stralcio pratica condono 546033 del 2004). La richiesta è stato oggetto di comunicazione di improcedibilità per carenze documentali; inoltre da informazioni assunte presso i terminali dell'UCE, risulta un parere interno negativo dell'ufficio relativo alla realizzazione delle opere edili in area con vincolo paesaggistico che comporterà la probabile reiezione definitiva dell'istanza n. 566033 del 2004.

Esaminata la documentazione tecnica reperita presso gli uffici del Comune di Roma, si evince che la realizzazione del locale cucina e di una stanza al terzo piano dell'immobile staggito, sul terrazzo di copertura, oggetto di domanda di condono n. 566033 del 2004, rientrando l'immobile in area con vincolo paesaggistico ai sensi della Dlgs 42/2004 ex art. 136 e 137 è molto probabile la reiezione della domanda di sanatoria. Per quanto sopra si rende necessario il ripristino allo stato dei luoghi previsto nell'istanza di condono n. 154229 del 1986 (All. 21 e 22) a seguito della quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 72181 nel 1997 (All. 17). Dovrà pertanto essere ripristinato il terrazzo di copertura e il relativo locale deposito il tutto come riportato negli elaborati grafici della domanda di condono edilizio del 1986 (All. 22) con un costo presunto, stimato al momento per quanto possibile in circa 18.000,00 euro.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso al piano terra / seminterrato e piano terzo, le stesse risultano variate abusivamente rispetto quelle autorizzate. La concessione in sanatoria n. 72181 (All. 17) autorizzava la realizzazione al piano terra/seminterrato e piano terzo di superfici non residenziali; pertanto dovranno essere ripristinate le destinazioni autorizzate con detta concessione in sanatoria (All. 17, All. 21 e All. 22).



In particolare al piano terra/interrato dovrà essere rimossa la cucina e ripristinato il locale autorimessa, al piano terzo dovrà essere rimosso il bagno, il tutto in conformità agli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio del 1986 (All. 22). Al terzo piano è stato abusivamente realizzato un caminetto, che andrà pertanto rimosso in quanto i locali al piano terzo sono autorizzati con destinazione d'uso come soffitta. Si conferma che la destinazione d'uso dei locali al piano terra/interrato e terzo non può essere residenziale. Per la rimozione del locale cucina al piano terra/interrato, del bagno al piano terzo e del caminetto al piano terzo si stima un costo presunto, stimato al momento in circa 4.000,00 euro.

L'immobile a seguito di una serie di opere edili, in carenza di idonei titoli edilizi, è stato frazionato abusivamente in tre unità immobiliari. Il frazionamento di cui sopra ha comportato la realizzazione di due scale esterne in cemento armato, la prima di collegamento tra la corte anteriore con accesso da Via delle Lucarie con la corte rialzata posteriore, la seconda per consentire l'accesso al piano secondo dell'immobile. Inoltre sono state rimosse le rampe della scala interna di collegamento tra il primo pianerottolo intermedio (tra il piano terra/seminterrato e piano primo) e il piano primo e quella tra il piano primo e il secondo pianerottolo intermedio (tra piano primo e piano secondo).

Non è nota la data di realizzazione di detti interventi che hanno comportato modifiche strutturali della costruzione. Per le stesse non si dispone di una verifica statica da parte di un tecnico abilitato. Le opere realizzate sono difformi dal progetto autorizzato e comportano una variante sia edilizia, sia strutturale dell'edificio che nello specifico implica l'apertura di un procedimento penale teso all'accertamento delle responsabilità in merito all'esecuzione delle opere strutturali, prive di idoneo titolo edilizio. Per le opere esterne si rappresenta che le stesse sono state realizzate in area con vincolo paesaggistico. Per tutto quanto sopra, in base agli elementi di valutazione tecnica a disposizione del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, al momento si ritiene opportuno ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al progetto autorizzato con concessione in sanatoria n. 72181 nel 1997 (All. 17) in base all'istanza di condono del 1986 (All. 21 e 22), il tutto con un costo presunto, stimato al momento per quanto possibile in circa 12.000,00 euro.

Il locale cantina e il locale d'ingresso al piano terra/ seminterrato presentano rispettivamente la porta di comunicazione con la corte pertinenziale realizzata in assenza di idonei titoli edilizi la cui sanatoria comporta una spesa di circa 5.000,00 euro

Infine rispetto l'istanza di condono n. 154229 del 1986 (All. 21 e 22) e successiva concessione in sanatoria n. 72181 nel 1997 (All. 17) sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

- la sezione riportata nello stato attuale (All. 22) risulta incoerente con le foto allegate all'istanza di condono (All. 21) e con la scala esterna di accesso al piano primo riportata nella pianta (All. 22);
- le finestre dei locali al piano primo e secondo correttamente riportate nell'elaborato stato di fatto (All. 22) presentano delle piccole variazioni nelle dimensioni e nella posizione per modeste traslazioni rispetto al progetto di variante precedentemente autorizzato dal Comune di Roma ed allegato alla pratica di Condono (All. 22); quanto sopra anche se il tecnico che ha predisposto la documentazione per la pratica di condono riferiva che lo stato attuale dello stato di fatto del piano primo e secondo è conforme al progetto di variante autorizzato;
- la corte pertinenziale presenta un accesso carrabile privo di numero civico, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia; non è nota al sottoscritto la data di realizzazione di detto ingresso carrabile;
- nello stato di fatto (All. 22) al piano primo e secondo sono presenti delle riseghe che non figurano nel progetto di variante autorizzato (All. 22) sebbene come già riferito il tecnico che ha predisposto la documentazione per la pratica di condono riferiva che lo stato di fatto [ndr: agosto 1986] del piano primo e secondo era conforme al progetto di variante autorizzato.

Per quanto concerne la quota d'imposta del piano Terra/ seminterrato, sembrerebbe trattarsi di un refuso in quanto sia la scala riportata nella pianta dello stato dei luoghi allegato alla pratica di condono edilizio, sia le fotografie allegate alla stessa (All. 21) confermano che la quota d'imposta della costruzione è conforme allo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, e che pertanto la sezione riportata nell'elaborato della pratica di condono riporta un refuso.



Per quanto riguarda le modeste difformità delle finestre riscontrate rispetto al progetto di variante, considerato che le stesse sono riportate nello stato di fatto e nelle planimetrie catastali allegato alla pratica di condono edilizio n. 566033 del 2004 (All. 21 e 22), anche se non è stata richiesta una tipologia di abuso 7 (difformità delle facciate), si potrebbe invocare il principio che l'istanza di condono per la tipologia 1 di abuso potrebbe ricomprendere la tipologia 7 da considerarsi come inferiore rispetto la precedente.

Infine per quanto concerne le riseghe riscontrate nello stato attuale dei luoghi allegato alla pratica di condono edilizio (All. 22), conformi di massima allo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, comportano dei modesti aumenti di superficie residenziale non previsti nella concessione in sanatoria n. 72181 nel 1997 (All. 17), detti aumenti potrebbero rientrare nelle tolleranze del 2% per quanto è stato possibile appurare dal sottoscritto CTU. A tale riguardo si deve sottolineare che la normativa vigente non consente l'applicazione delle sopra descritte tolleranze costruttive nelle zone soggette a vincolo paesistico come nella nostra fattispecie; in dette zone è ammessa la tolleranza costruttiva del 2% solo in caso dell'esistenza di un progetto ab origine autorizzato ai fini paesaggistici. Si rileva inoltre, che la concessione in sanatoria (All. 17) è stata rilasciata senza considerare l'aumento di superficie abitabile riportata nello Stato attuale allegato alla pratica di condono edilizio del 1986 (All. 22), anche se l'ing. Eugenio Notaro nella relazione allegata alla pratica di condono edilizio (All. 21) riferiva: " ...."....Alla presente il sottoscritto ha ritenuto opportuno allegare una copia del progetto ultimo di variante per poter rendere conto di quanto realizzato e confrontarlo con la situazione attuale [ ndr: agosto 1986] del villino....".

Considerato quanto sopra, esaminate le incongruenze e le mancate precisazioni che caratterizzano l'istanza di condono oggetto di concessione in sanatoria n. 72181 nel 1997 (All. 17), che le circostanze evidenziate richiedono ulteriori approfondimenti, verifiche e valutazioni tecniche che non è possibile effettuare in questa fase, si opera pertanto una svalutazione dell'immobile pari al 12% a compensazione di eventuali ulteriori accertamenti e regolarizzazioni secondo quanto possibile, compresa in ultima istanza il ripristino dello stato dei luoghi al progetto di variante allegato alla pratica di condono edilizio (All. 22), se necessario, relativo all'aumento di superficie residenziale non riportato nella concessione edilizia in sanatoria (All. 17).

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1**

Si rimanda a quanto riportato per il Bene n. 1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" per quanto applicabile anche per il Bene n. 2.

In assenza di idonei titoli edilizi, il box auto originario, a seguito di una serie di opere edili è stato trasformato in tre locali residenziali abusivi, e accorpato alla porzione del villino al piano terra, sempre in assenza di idonei titoli edilizi. La parete su cui era presente la porta di accesso all'autorimessa, aperta sul distacco con Via delle Lucarie, sembrerebbe arretrata rispetto la posizione originaria, e al posto della porta di accesso è presente una finestra, il tutto in assenza di idonei titoli edilizi. Dovrà pertanto essere ripristinato lo stato dei luoghi autorizzato con concessione in sanatoria n. 72181 nel 1997 (All. 17) a seguito di domanda di condono edilizio n. n. 154229 del 1986 (All. 21 e 22), con un costo presunto, stimato al momento per quanto possibile in circa 14.000,00 euro.



Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO T,1,2,3**

---

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali; la proprietaria dell'immobile nel corso del sopralluogo del 6 settembre 2021 (All. 10) ha riferito che l'immobile non fa parte ne' di un condominio ne' di un consorzio.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE LUCARIE 83, PIANO S1**

---

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

Si rimanda a quanto riportato per il Bene n. 1 nel paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3  
Immobile in zona "Marcigliana" di Roma Capitale, in Via delle Lucarie 83. Villino di tipo "a schiera" di "testa" con corte esclusiva, accatastato in categoria A/2 (Abitazione di tipo civile). Si precisa preliminarmente che, in assenza di idonei titoli edilizi, il villino originario costituito da quattro piani con scala di comunicazione interna, a seguito di una serie di opere edili e' stato trasformato in tre autonome unita' immobiliari prive delle prescritte autorizzazioni edilizie, rispettivamente al piano terra / seminterrato, al piano primo, e ai due piani superiori comunicanti tra loro ( piano secondo e terzo). Le destinazioni d'uso degli ambienti al piano terra / seminterrato e dell'ultimo piano sono difformi dai titoli edilizi; la concessione edilizia in sanatoria in tali piani prevede esclusivamente superfici non residenziali. L'originario box auto, Bene staggito N°2, e' stato accorpato alla porzione del villino al piano terra, sempre in assenza di idonei titoli edilizi. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". L'immobile pignorato e' articolato su quattro piani, piano terra / seminterrato, piano primo, piano secondo e piano terzo (T,1,2,3 in catasto), ed e' costituito dalle seguenti unita' ambientali. Piano terra / seminterrato con accesso dalla corte pertinenziale e dalla cantina sul lato posteriore: soggiorno/ingresso (circa 30,35 mq), cucina (circa 10,15 mq), disimpegno (circa 10,20 mq), bagno (circa 4,25 mq), dal disimpegno si accede al locale cantina (circa 23,65 mq) con ingresso anche dalla corte esterna superando a salire circa sei gradini interni al locale cantina, dalla cantina si accede ad un ripostiglio (mq 3,60); disimpegno con accesso dal soggiorno corrispondente ad una parte dell'originario vano scala interno (circa 7,00 mq) e comunicante con una serie di locali realizzati abusivamente



nell'originario box auto, riportati sinteticamente a seguire: corridoio, bagno, locale con ripostiglio interno (detti locali, realizzati nell'originario box auto fanno pertanto parte del Bene staggito n°2). La corte esterna, le cui dimensioni di massima sono state ricavate dalla planimetria catastale, sviluppa una superficie di circa 335,00 mq di cui 277,00 mq nella parte inferiore con accesso da Via delle Lucarie e circa 58,00 ad un livello rialzato (corrispondente di massima al piano primo, con accesso dalla corte pertinenziale sottostante mediante una scala, realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio). La corte pertinenziale presenta un accesso carrabile privo di numero civico, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, e al civico 83 della Via delle Lucarie un accesso pedonale oltre a quello carrabile originario d'ingresso all'autorimessa, oggi non più utilizzato come accesso alla corte. Si ribadisce che la superficie della corte è stata desunta dalla planimetria catastale, le misure prese sul posto con fettuccia metrica hanno consentito di effettuare solo dei riscontri di massima. Piano primo con accesso dalla corte pertinenziale mediante una scala esterna che conduce ad un terrazzo parzialmente porticato, accessibile anche dalla corte posteriore rialzata, composto dalle seguenti unità ambientali: soggiorno con angolo cottura (circa 33,70 mq, compresa la proiezione della scala interna), disimpegno (circa 5,05 mq), primo bagno (circa 2,10 mq), secondo bagno (circa 7,40 mq), camera (circa 12,45 mq) con accesso alla corte posteriore rialzata, dal soggiorno tramite una scala interna si accede ad una stanza al piano superiore (circa 12,90 mq) oltre alla zona posteriore adibita a ripostiglio (circa 7,70 mq) e accesso al balcone (circa 3,90 mq). Il terrazzo anteriore, parzialmente porticato, dal quale si accede al primo piano ha una superficie di circa 33 mq, compresa la parte laterale del terrazzo che conduce alla corte pertinenziale posteriore, rialzata rispetto la parte anteriore di corte pertinenziale su Via delle Lucarie. Piano secondo con accesso dalla corte pertinenziale posteriore mediante una scala esterna (realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio) composto dalle seguenti unità ambientali: ingresso (circa 1,70 mq), una rampa di scala interna conduce ad un pianerottolo dal quale si accede al bagno (circa 6,50 mq) e ad una camera (circa 14,30 mq) con terrazzo (circa 11,35 mq) comunicante con una seconda camera (circa 9,20 mq) anche questa con accesso al terrazzo già indicato, dal pianerottolo due rampe di scale interne (circa 5,75 mq, proiezione a terra della scala) conducono al piano terzo in cui è presente un soggiorno (circa 16,20 mq), un bagno con antibagno (in totale circa 7,10 mq); oltre a questi ambienti al terzo piano nell'originaria terrazza di copertura sono stati ricavati i seguenti ulteriori ambienti realizzati in assenza di idonei titoli edilizi (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia"): dal soggiorno si accede al locale cucina (circa 10,15 mq) con accesso al terrazzo (circa 6,95mq), dalla cucina si accede ad una stanza (circa 8,30 mq) al cui interno è presente un ripostiglio (circa mq 0,80). Il tutto come da documentazione fotografica allegata (All.1 - Documentazione fotografica) e rappresentato nello schema dello stato dei luoghi allegato (All. 2 - Schema stato dei luoghi) . Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Per quanto sopra l'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Via delle Lucarie, strada a senso unico di marcia, fa parte della Zona III - Marcigliana (suddivisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV), all'esterno del Grande Raccordo Anulare nell'area Nord della città, nella frazione di Settebagni, in area in cui scarseggiano i servizi essenziali di prossimità (farmacie, scuole, ecc.). Nelle note di trascrizione dei precedenti atti di acquisto del terreno identificato con la p.lla 1176 del foglio 132 del comune di Roma, su cui verrà edificato anche l'immobile staggito, rispettivamente del 1980 (All. 12. Nota trascrizione atto Notaio Pulcini 9 ottobre 1980) e del 1981 (All.19 - Nota trascrizione atto Notaio Paolo Jorio 6 luglio 1981), viene riportato: ".... lotto di terreno ....., compresa la metà della strada privata Via delle Lucarie per la parte antistante il terreno stesso...". Gli atti successivi non fanno alcun riferimento alla strada privata. Nell'estratto di mappa della p.lla 1176 (All. 3 - Estratto di mappa catastale F. 132, P.la 1176 del Comune di Roma), la stessa sembra ricomprendere ancora la metà della strada Via delle Lucarie nel tratto a questa antistante. In base ai dati in possesso del sottoscritto Esperto e ai riscontri che è stato possibile effettuare non è chiaro se Via delle Lucarie è stata successivamente ceduta al Comune di Roma, e se pertanto la stessa è una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito. Da quanto è stato possibile accertare sul posto e da informazioni presso il Municipio III, la manutenzione della strada al momento sembrerebbe in carico al Comune di Roma. Per una migliore individuazione dell'immobile si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 ).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 1176, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 335.000,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula:  $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq.}$  Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2023 – Semestre 2, Fascia/zona: Suburbana/ SETTEBAGNI (VIA S. ANTONIO DA PADOVA), Codice zona E50, Microzona 147, per unita' immobiliari abitazioni civili, si ha un valore al mq compreso tra 1.550,00 e 2.250,00 € e per Ville e Villini si ha un valore al mq compreso tra 1.900,00 e 2.700,00; considerate le caratteristiche edilizie dell'immobile staggito si ritiene opportuno considerarlo nella tipologia della banca dati quotazioni immobiliari AdE "Ville e Villini".

Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, considerate le spese per la certificazione degli impianti compresi eventuali adeguamenti degli stessi, considerate le condizioni di manutenzione e l'ubicazione dell'immobile, considerate le spese per il ripristino dello stato dei luoghi in conformita' ai titoli edilizi e le sanatorie pari circa 39.000,00 euro (comprese le spese tecniche) come riportato nel paragrafo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli, considerato la riduzione di valore pari al 12% per le incongruenze riscontrate nell'istanza di condono del 1986 come meglio riportato nel paragrafo "Regolarita' edilizia", vista la indeterminatezza circa la proprieta' di Via delle Lucarie, considerata la riduzione del valore pari a circa al 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 1.605,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 335.000,00 euro.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1

Box auto in zona "Marcigliana" di Roma Capitale, in Via delle Lucarie 83 al piano terra / seminterrato (S1 in catasto), contiguo e pertinenza del Villino con corte esclusiva identificato come Bene n°1 nella presente relazione. Si precisa preliminarmente che, in assenza di idonei titoli edilizi, il box auto originario, a seguito di una serie di opere edili e' stato trasformato in tre unita' ambientali residenziali abusive, e accorpato alla porzione del villino al piano terra, sempre in assenza di idonei titoli edilizi. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". L'originaria porta di accesso al box auto, aperta sulla corte pertinenziale del villino Bene n.1 con accesso carrabile da Via delle Lucarie 83, e' stata chiusa con un muro e al suo posto e' stata aperta una finestra; l'accesso all'originario locale avviene dall'ex vano scala al piano terra del villino identificato come Bene n.1. L'immobile Bene n.2 e' costituito da un disimpegno (circa 3,00 mq) comunicante con il Bene n.1, un locale con finestra adibito attualmente come camera da letto (circa 14,20mq) con ripostiglio interno (circa 4,50 mq) e un bagno (circa 8,50 mq) privo di finestra con accesso dal disimpegno. L'altezza interna e' di circa 2,70 m, il disimpegno risulta controsoffittato (altezza dal piano di calpestio circa 2,40 m). Il tutto come da documentazione fotografica allegata (All.1 – Documentazione fotografica) e rappresentato nello schema dello stato dei luoghi allegato (All. 2 – Schema stato dei luoghi) . Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Per quanto sopra l'immobile sara' posto in vendita a corpo e non a misura. Per quanto concerne la descrizione della zona si rimanda a quanto riportato per il Bene n.1 nel paragrafo "Descrizione", per quanto pertinente anche per il Bene n.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 1176, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 34.000,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da



stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applicherà la seguente formula:  $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq}$ . Esaminati i valori della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio, Anno 2023 – Semestre 2, Fascia/zona: Suburbana/ SETTEBAGNI (VIA S. ANTONIO DA PADOVA), Codice zona E50, Microzona 147, per unità immobiliari abitazioni civili, si ha un valore al mq compreso tra 1.550,00 e 2.250,00 € e per Ville e Villini si ha un valore al mq compreso tra 1.900,00 e 2.700,00 ; considerate le caratteristiche edilizie dell'immobile staggito si ritiene opportuno considerarlo nella tipologia della banca dati quotazioni immobiliari AdE "Ville e Villini". Non sono disponibili dati della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sui valori dei box auto / autorimesse; pertanto ai fini della stima del box auto è stato applicato ai valori di riferimento degli immobili residenziali nella zona un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,55 per poter utilizzare gli stessi nella valutazione economica dell'immobile pignorato.

In base ai valori reperiti nella zona, sempre per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, considerate le spese per la certificazione degli impianti compresi eventuali adeguamenti degli stessi, considerata l'ubicazione dell'immobile, considerate le spese per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi pari circa 14.000,00 euro (comprese le spese tecniche) come riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli, considerata pertanto la riduzione del valore pari a circa al 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 885,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 34.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano T,1,2,3	209,42 mq	1.605,00 €/mq	€ 336.119,10	100,00%	€ 335.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1	39,00 mq	885,00 €/mq	€ 34.515,00	100,00%	€ 34.000,00
				Valore di stima:	€ 369.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I valori economici del Bene N°1 e del Bene N°2 non devono essere considerati singolarmente, essendo i due beni strettamente connessi, vista la tipologia edilizia della costruzione principale di "Villino", ma considerati nel valore complessivo espresso per l'intero compendio edilizio costituente il Lotto di vendita 1.

I costi e le spese per il ripristino e la sanatoria dello stato dei luoghi in conformità ai progetti autorizzati, non sono valutabili analiticamente in questa sede in quanto richiedono rilievi, prove, saggi e uno specifico studio tecnico che non è possibile fare in questa fase di stima dell'immobile.

Nella relazione sono state indicate delle spese di massima per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai progetti autorizzati, comprese le eventuali sanatorie. I costi riportati nella perizia, anche se indicati per



single voci di spesa per meglio evidenziare le diverse problematiche edilizie, si devono considerare nel loro valore complessivo, come un costo a corpo, di massima, da detrarre al valore di stima dell'immobile, una sorta di deprezzamento generale dell'immobile, valutato per quanto possibile al momento, come conseguenza della particolare situazione edilizia descritta in perizia.

Anche il deprezzamento per "assenza di garanzia per vizi", indicato nella percentuale del 10%, tiene conto di tutte quelle situazioni di indeterminatezza edilizia non individuabili al momento in maniera precisa e puntuale nella stima del compendio immobiliare.

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 10/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Autore Giuseppe

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Schema stato dei luoghi (Aggiornamento al 06/09/2021)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale F. 132, P.lla 1176 del Comune di Roma
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto Notaio Raffaella Mandato del 1 agosto 2006
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico P.lla 1176 F. 132 Roma
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 132, P.lla 1176, Sub 1 -3
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 132, P.lla 1176, Sub 1 -3, anno 2005
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 132, P.lla 1176, Sub 1 -3, anno 1986
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 132, P.lla 1176, Sub 1 -3, anno 2013
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verballi di sopralluogo
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto Notaio Giuseppe Ottolenghi del 10 dicembre 1997
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Nota trascrizione atto Notaio Pulcini 9 ottobre 1980
- ✓ N° 13 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 153 c del 1979



- ✓ N° 14 Altri allegati - Atto d'obbligo anno 1978 r.p. 39280
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atto d'obbligo anno 1981 r.p. 64605
- ✓ N° 16 Atto di provenienza - Atto di divisione anno 1997 r.p. 48570
- ✓ N° 17 Altri allegati - Concessione in sanatoria 72181 del 1997
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 132 P.lla 1176 sub 4
- ✓ N° 19 Atto di provenienza - Nota trascrizione atto Notaio Paolo Jorio 6 luglio 1981
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 132, P.lla 1176 sub 4
- ✓ N° 21 Altri allegati - Stralcio pratica condono 154229-86 - Documenti
- ✓ N° 22 Altri allegati - Stralcio pratica condono 154229-86 - Elaborati grafici
- ✓ N° 23 Altri allegati - Stralcio pratica condono 546033 del 2004

