
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE
361/2023. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lauropoli.

Promossa da

Gardant Liberty Servicing S.P.A. quale procuratrice di Banco BPM Spa

Codice fiscale: 10581450961

Rappresentata e difesa dall'Avv. *****

PEC: _____

Contro

Nato a il

Codice fiscale:

Via ,

00 – Roma (RM)

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

Nata a il

Codice fiscale:

Via

00 – Roma (RM)

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

Intervenuti

OneOSix Spa - nell'ambito di un'operazione di cessione di crediti con Banco BPM S.p.A.

Codice fiscale: 04647980236

Rappresentata e difesa dall'Avv. *****

PEC: _____

Custode

Avv. Elena Fatale

PEC: elenafatale@ordineavvocatiroma.org



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima/Formazione lotti	24
riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	28
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	29
Stato d'uso e manutenzione	30
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	30
Spese condominiali insolute	30
Conclusioni.....	30
Limiti dell'incarico	30
Elenco degli allegati.....	31



INCARICO

Con provvedimento del 7 agosto 2023, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 16 agosto 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

PREMESSA

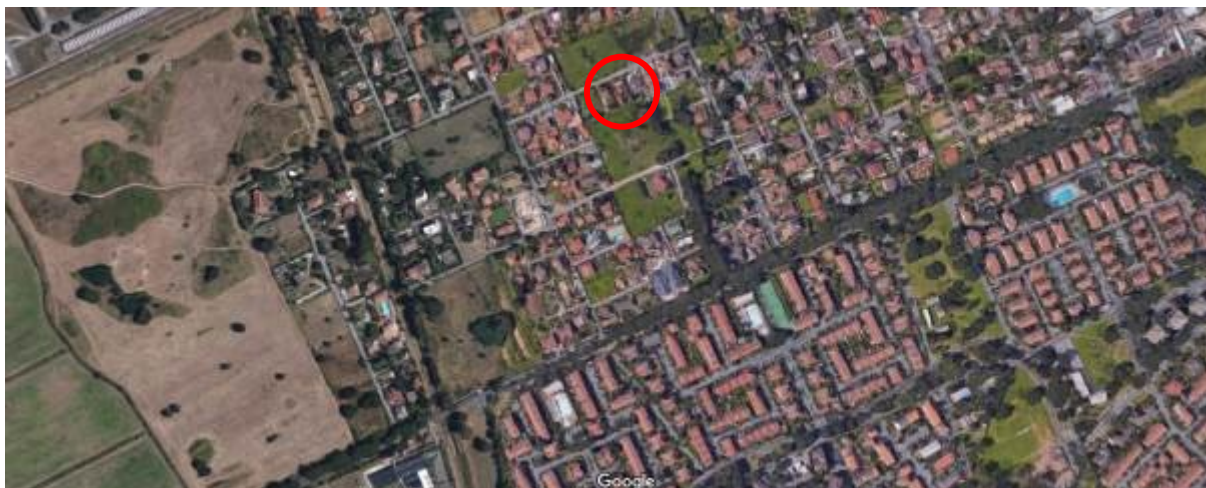
I beni oggetto di esecuzione consistono nelle seguenti porzioni immobiliari:

Bene n. 1 – Abitazione posta ai piani seminterrato, terra e primo dell'edificio in Via Enopide di Chio n. 23-25, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 174, sub. 501 graffata con la particella 6778 sub. 507, categoria A/7, vani 8, piano S1-T-1.

Bene n. 2 – Box auto posto al piano seminterrato, dell'edificio in Via Enopide di Chio n. 23-25, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 6778, sub. 506, categoria C/6, consistenza mq. 15, piano S1.

DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 361/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 14 aprile 2023, reg. gen. 47021, reg. part. 33793, ha ad oggetto "*... i beni immobili per l'intera proprietà catastalmente censiti al catasto **Fabbricati** del predetto Comune, Foglio 1114, particella 174, subalterno 501, e Foglio 1114, particella 6778, subalterno 507, graffate tra di loro, z.c. 6, p. S1-T-1, cat. A/7, consistenza 8 vani, Foglio 1114, particella 6778, subalterno 506, p. S1, z.c. 6, cat. C/6, consistenza mq 15. Con tutte le pertinenze, attinenze, dipendenze, accessori, costruzioni, diritti e ragioni, il tutto sino alla concorrenza della somma dovuta dai sig. *********, nato a ******** il *********, c.f. *********, residente a Roma, via *********, e della sig.ra ********* nata a ******** il ********* residente a Roma, via *********, c.f. ********* ...".*



Inquadramento territoriale





Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

L'ubicazione delle porzioni immobiliari pignorate meglio si evince dall'inquadramento territoriale e dal relativo ingrandimento, sopra riportati, estratti dal sito "Google Maps".

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella zona denominata "Casal Palocco", situata all'esterno del Grande Raccordo Anulare, tra il quartiere Eur e il Lido di Roma, all'interno del perimetro amministrativo del Municipio X, in un ambito delimitato a nord da Via Stilpone di Megara, ad est da Via Padre Massaruti, a sud dalla Via Batone e ad ovest da Via Nicomaco.

Il tessuto edilizio è composto per lo più da villini che si elevano per 1 o 2 livelli fuori terra oltre a quelli eventualmente presenti nel sottosuolo; alcuni di detti villini sono stati realizzati abusivamente e poi sanati sulla base delle legge sul condono edilizio che si sono succedute nel tempo mentre altri sono stati realizzati in virtù della capacità edificatoria che è stata attribuita ad alcuni lotti liberi dal piano di recupero che è stato approvato sulla base della Legge regionale n. 28 del 1980.

Le attività commerciali sono situate per lo più nei locali presenti nella vicina Via di Macchia Palocco; il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalle fermate del trasporto pubblico su gomma denominate "Terzi/Bicurin", situata a circa 500 metri dall'ingresso dell'edificio, oppure dalla fermata denominata "Gorgia Di Leontini/Anassarco" situata su Viale Gorgia Di Leontini, distante circa 800 metri dall'ingresso dell'edificio.

Di seguito si riportano le fotografie scattate alla Via Enopide di Chio e all'edificio all'atto del sopralluogo.





La Via Enopide di Chio (estratte dal sito Google Maps)



Il villino che ricomprensce le porzioni oggetto del pignoramento

L'edificio di cui le porzioni pignorate fanno parte è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1114, particella 6778 (il corpo di fabbrica) mentre con la particella 174 è identificata l'area esterna esclusiva, come si evince dall'estratto delle mappe catastali di seguito riportato.



Stralcio dalla mappa catastale del foglio 1114, particelle 174-6778 (non in scala)



LOTTO UNICO

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono costituiti da una abitazione e dai suoi accessori, il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Abitazione posta ai piani seminterrato, terra e primo dell'edificio in Via Enopide di Chio n. 23-25, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 174, sub. 501 graffata con la particella 6778 sub. 507, categoria A/7, vani 8, piano S1-T-1.

Bene n. 2 – Box auto posto al piano seminterrato, dell'edificio in Via Enopide di Chio n. 23-25, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 6778, sub. 506, categoria C/6, consistenza mq. 15, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC, costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, risulta completa ed aggiornata alla data del 14 aprile 2023.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- ***** nato a **** il *****, CF *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
- ***** nata a **** il *****, CF *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***** nato a **** il *****, CF *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
- ***** nata a **** il *****, CF *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute in proprietà del sig. ***** e della sig.ra*****in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri rep. 65951, racc. 18583, stipulato in data 20 marzo 1998. Col detto atto i citati coniugi hanno acquistato " *... in parti uguali tra loro ed in regime di comunione legale dei beni, la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Frazione Acilia – Casal Palocco, località La Madonnetta, con accesso dalla Via Enopide di Chio, numeri 23-25 e precisamente ... - porzione di villino bifamiliare svolgentesi su tre piani, composta di locale cantine garage al piano seminterrato e di sei vani ed accessori ai piani seminterrato, terra e primo con annesso circostante giardino, il tutto confinante con distacco verso detta Via Enopide di Chio, con proprietà *****, con proprietà *****, salvi altri., la porzione immobiliare suddetta non risulta ancora*



censita agli atti del N.C.E.U. del Comune di Roma, come dichiarano le parti, ma per la stessa è stata presentata all'U.T.E. di Roma denuncia di accatastamento in data 31 ottobre 1981 con schede registrate rispettivamente, ai numeri 11817 di protocollo, il locale garage ed al n.11816 di protocollo, la porzione adibita ad abitazione ed il giardino. L'area su cui insiste il fabbricato è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1114, allegato 889, particella 6778, mentre il giardino annesso è distinto con la particella 174 del foglio 1114 ...". La copia del detto atto è allegata alla presente relazione sotto la lettera "A".

CONFINI

Le porzioni pignorate confinano nell'insieme con Via Enopide di Chio, con l'immobile identificato con i subalterni 503 e 504 della stessa particella, con l'immobile identificato con particella 6793 e in parte con le particelle 7185 e 7182, salvi altri e più precisi confini.

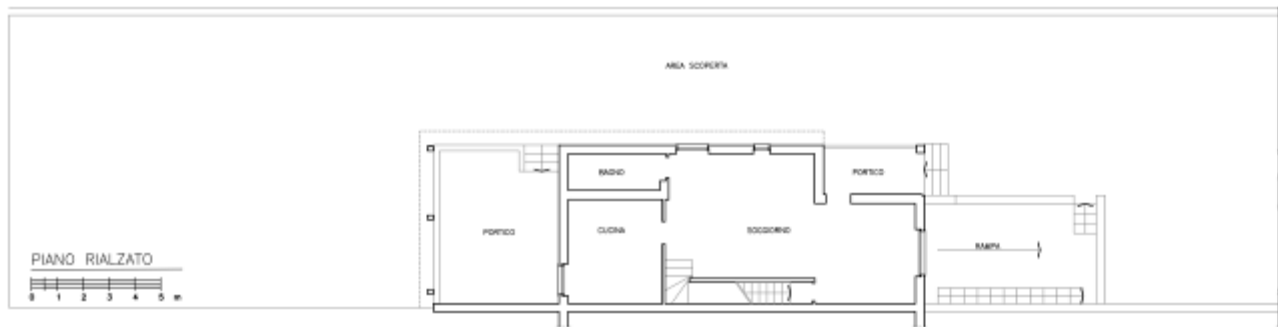
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	228.08 mq	1,00	228.08 mq	3,00 m.	S1-T-1
Area scoperta	-	443.20 mq	0,10	44,32 mq	-	T
Portico	-	37.62 mq	0,25	9,40 mq	-	T
Superficie convenzionale complessiva:				281,80 mq		

La consistenza sopra indicata è quella rilevata all'atto del sopralluogo effettuato in data 9 ottobre 2023: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo; nel corso dell'accesso presso l'immobile pignorato è emerso che, il predetto immobile consiste in una porzione di un fabbricato destinata ad abitazione con i relativi accessori e l'area scoperta. L'immobile, che si articola su tre livelli di cui uno seminterrato, ha accesso dall'area esterna che inizia su Via Enopide di Chio, dove insiste un cancello metallico pedonale ed uno carrabile: attraverso la citata area scoperta si arriva al portico, che è ubicato a quota superiore rispetto a quella della sistemazione esterna; dal citato portico si accede, attraverso un portoncino blindato, al piano terra (rialzato) dell'abitazione dove è presente un ambiente di soggiorno, un bagno ed una cucina. Dalla detta cucina si ha accesso ad un secondo portico, più grande rispetto a quello posto in prossimità dell'ingresso, ubicato nella parte retrostante del fabbricato; nel soggiorno sono altresì presenti le scale che portano al piano primo e a quello seminterrato. Sull'area scoperta insiste anche un manufatto prefabbricato in legno di modeste dimensioni, posto a ridosso del limite di proprietà, di cui non si è fatto il rilievo a causa della folta vegetazione che lo avvolgeva. Una parte della corte esterna si trova ubicata a quota più bassa rispetto a quella stradale ed il dislivello è superabile attraverso una scala in muratura.

Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalla documentazione fotografica di seguito riportati.

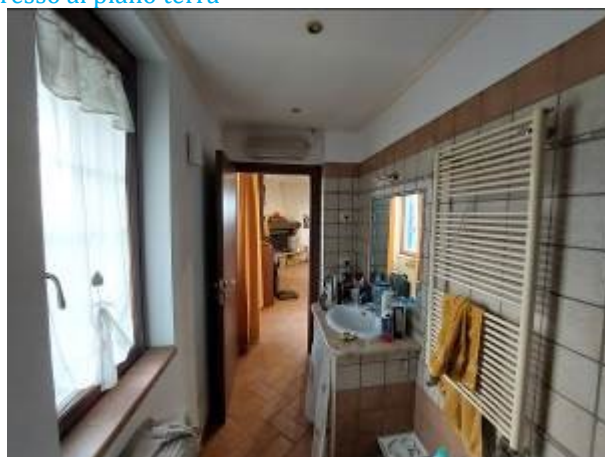
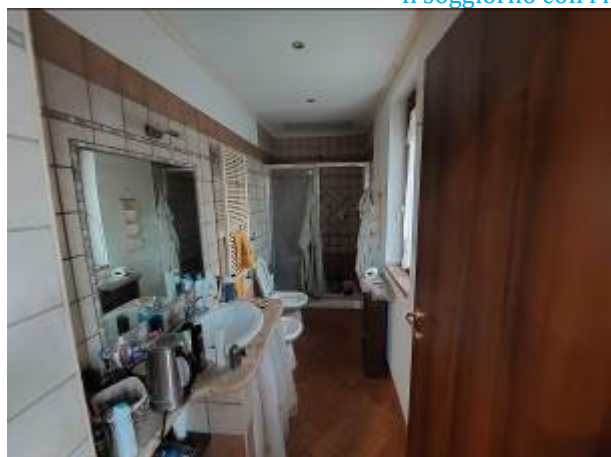




La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



Il soggiorno con l'ingresso al piano terra



Il bagno



La cucina con accesso al portico





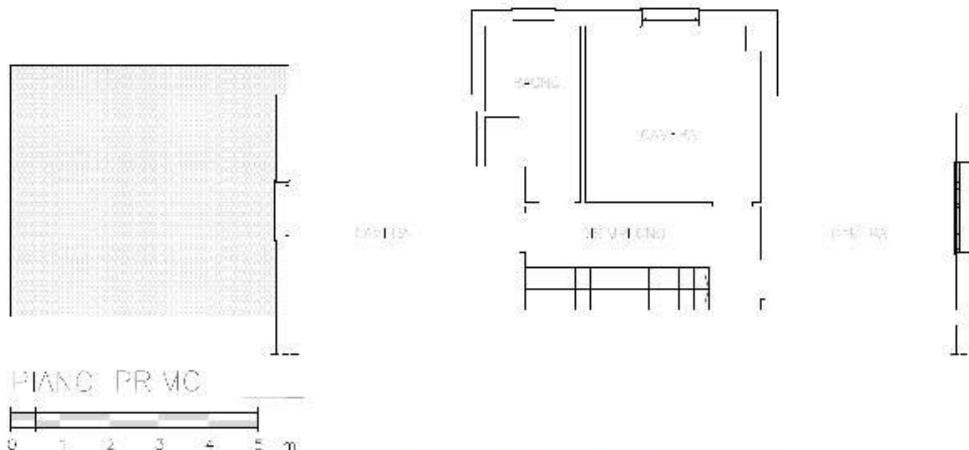
Il portico di maggiori dimensioni



L'area esterna sul fronte opposto alla strada



L'area esterna con il portico d'ingresso



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



Il piano primo, al quale si accede tramite la citata scala di collegamento ubicata nel soggiorno, è costituito da tre stanze da letto ed un bagno serviti da un disimpegno. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo sopra riportata e dalla documentazione fotografica che segue.



La stanza da letto maggiore per dimensioni



L'altra stanza da letto



L'altra stanza da letto



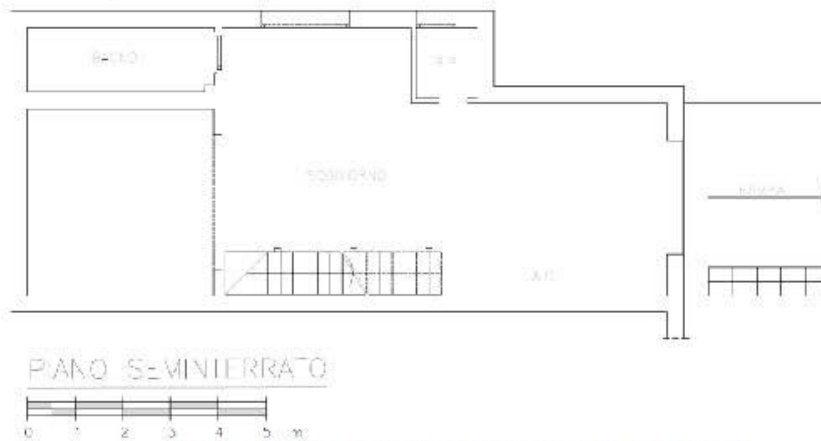


Il bagno



Il disimpegno

Il piano seminterrato, al quale si può accedere dalla scala di collegamento con il piano terra e dall'ampia porta che esita nella porzione di area a quota inferiore rispetto a quella stradale, è composto da un ampio soggiorno con posto di cottura, un bagno e un piccolo ambiente adibito a ripostiglio/lavanderia. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo e dalla documentazione fotografica di seguito riportati.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)





L'ambiente di soggiorno



L'ambiente di soggiorno e lo spazio adibito a ripostiglio/lavanderia



Il bagno e la rampa esterna

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27 giugno 1981 (in atti dal 21 novembre 2006) al 5 dicembre 2006	***** nata a **** il *****, CF **** , proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1114, Part. 6778, Sub. 505, Zona Cens. 6, Cat. A/7, classe 7, Cons. 8 vani, Sup. Catastale - , Rendita € 1.941,88 (costituzione)
Dal 5 dicembre 2006 al 9 novembre 2015	***** nato a ***** CF*****proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni; ***** nata a **** il ***** , CF *****proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni	Catasto Fabbricati Fg. 1114, Part. 6778, Sub. 507 e particella 174, sub 501, Zona Cens. 6, Cat. A/7, classe 7, Cons. 8 vani, Sup. Catastale -, Rendita € 1.941,88 (inserimento corte-istanza n. 985333/06)



Dal 9 novembre 2015 all'attualità	***** nato a **** il ***** , CF***** proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni; ***** nata a **** il ***** , CF***** proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni	Catasto Fabbricati Fig. 1114, Part. 6778, Sub. 507 e particella 174, sub 501, Zona Cens. 6, Cat. A/7, classe 7, Cons. 8 vani, Sup. Catastale totale m ² 220, Tot escluse aree scoperte m ² 218, Rendita € 1.941,88 (variazione del 9 novembre 2002015 inserimento dei dati di superficie)
-----------------------------------	---	--

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27 giugno 1981 (in atti dal 21 novembre 2006) al 5 dicembre 2006	***** nata a **** il ***** , CF ***** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 1114, Part. 6778, Sub. 506, Zona Cens. 6, Cat. C/6, classe 15, Cons. 15 m ² , Sup. Catastale -, Rendita € 96,06 (costituzione del 27 giugno 1981 in atti dal 21 novembre 2006)
Dal 5 dicembre 2006 al 9 novembre 2015	**** nato a **** il ***** , CF ***** , proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni; ***** nata a **** il ***** , CF***** proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni	Catasto Fabbricati Fig. 1114, Part. 6778, Sub. 506, Zona Cens. 6, Cat. C/6, classe 15, Cons. 15 m ² , Sup. Catastale -, Rendita € 96,06 (variazione del 31 ottobre 1981 in atti dal 21 novembre 2006 – esatta rapp. grafica)
Dal 9 novembre 2015 all'attualità	***** nato a **** il ***** CF ***** proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni; ***** nata a **** , CF ***** , proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni	Catasto Fabbricati Fig. 1114, Part. 6778, Sub. 506, Zona Cens. 6, Cat. C/6, classe 15, Cons. 15 m ² , Sup. Catastale totale 20 m ² , Rendita € 96,06 (variazione del 9 novembre 2015 inserimento in visura dei dati di superficie)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1114	6778	507	6	A/7	7	8 vani	220/218 m ²	1.941,88 €	S1-T-1
		174	501							
	1114	6778	506	6	C/6	15	15 m ²	20 m ²	96,06 €	S1

Corrispondenza catastale

L'abitazione è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 1114, particella 6778, sub 507, graffata con la particella 174, sub 501, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 7, consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 220 m², Totale escluse aree scoperte 218 m², Rendita Euro 1.941,88, Via Enopide di Chio n. 23-25, piano S1-T-1.

Per l'abitazione, dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale sono emerse rilevanti incongruenze: al piano seminterrato la scala che conduce al piano terreno (rialzato) è graficizzata a chiocciola in luogo della scala lineare rilevata all'atto del sopralluogo oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni che ha dato luogo al mutamento di destinazione d'uso da locali accessori ad abitazione e di cui si parlerà meglio nel capitolo "Regolarità edilizia"; al piano terra (rialzato) non risulta graficizzato il portico che insiste sul retro dell'edificio mentre sono indicate due scale esterne non rilevate all'atto del sopralluogo oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Il piano primo risulta essere simile nella composizione e nella destinazione d'uso degli ambienti, ma differisce per le dimensioni delle stanze e il posizionamento delle finestre: per tutte tali motivazioni si rende opportuna una denuncia di variazione catastale. Inoltre, nella visura catastale è indicata



erroneamente la data di nascita del sig. ***** a cui corrisponde una errata indicazione del codice fiscale che per tale motivo non è validato dalla Anagrafe Tributaria.

Il box auto è censito presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 1114, particella 6778, sub 506, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 15, consistenza 15 m²; Superficie Catastale 20 m², Rendita Euro 96,06, Via Enopide di Chio n. 23-25, piano S1.

Per il box auto, dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale sono emerse rilevanti incongruenze: detto ambiente è stato messo in diretta comunicazione con la restante parte della porzione annessa all’abitazione mediante la demolizione del tramezzo di divisione, con conseguente mutamento della destinazione d’uso da locali accessori ad abitazione, di cui si parlerà meglio nel capitolo “Regolarità edilizia”. Anche nella visura del box auto il codice fiscale del sig. ***** risulta essere indicato erroneamente.

La visura storica e la planimetria catastale delle porzioni immobiliari pignorate sono allegate alla presente relazione sotto la lettera “**B**”.

PRECISAZIONI

All’articolo 5 del già citato atto di compravendita ai rogiti del Notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri, rep. n. 65951, racc. n. 18583, del 20 marzo 1998, è riportato che “... *Dichiara e garantisce la parte venditrice la piena ed assoluta proprietà e libera disponibilità della porzione immobiliare in oggetto a lei pervenuta per acquisto fattone da , nata a il con atto a rogito del notaio Fabrizio Fenoaltea di Roma, in data 29 luglio 1988, raccolta n. 14109, registrato a Roma l’8 agosto 1988 al n.41122 trascritto a Roma il 5 agosto 1988 al n.43926 di formalità ...*”.

PATTI

All’articolo 4 del già citato atto è riportato che “... *La porzione immobiliare suddetta forma oggetto del presente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si possiede dalla parte venditrice con tutti i suoi accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive inerenti, parti ed impianti comuni dell’intero fabbricato secondo legge ...*”.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo “Consistenza”, l’abitazione è risultata nel complesso in ordinario stato di conservazione e comunque consono per la destinazione d’uso a cui è adibita. Alcune parti della falda del tetto, rifinite in intonaco, presentano dei segni di degrado ascrivibili, probabilmente, ad infiltrazioni d’acqua che in minima parte hanno anche “macchiato” il rivestimento in laterizio.

PARTI COMUNI

L’edificio di cui le porzioni immobiliari pignorate sono parte non è gestito in condominio: dette porzioni pignorate sono parte di un corpo di fabbrica più ampio dove insistono anche i subalterni 503 e 504 con i quali la porzione pignorata ha in comune la struttura portante e le facciate:



conseguentemente devono intendersi comuni le parti elencate all'art. 1117 del CC, come ad esempio il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici che possano gravare sulle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione; pur tuttavia non possono escludersi le ordinarie servitù presenti negli edifici plurifamiliari. Dall'esame dell'estratto dalle mappe catastali si direbbe che il limite della particella 174 sia rappresentato in prossimità della mezzeria stradale: pertanto una porzione di detta particella è adibita al transito in quanto costituisce parte della sede stradale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si articola su tre livelli di cui uno seminterrato ed è riconducibile ad un edificio plurifamiliare isolato: la struttura è stata realizzata in conglomerato di calcestruzzo armato con i solai in laterocemento, mentre la copertura è costituita da un tetto a falde inclinate e rivestito con un manto di tegole, come si evince dalle foto scattate durante il sopralluogo; la rifinitura esterna dei prospetti è realizzata con elementi in laterizio a facciavista del colore ricompreso della gamma delle terre: l'altra metà dell'edificio ha simile grado di finitura ma il laterizio è stato tinteggiato di colore bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari in argomento risultavano nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20 marzo 1998 all'attualità	***** nato a ***** il ***** , CF ***** , proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con ***** ; *****nata a***** il ***** , CF ***** , proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con ***** **	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri (RM)	20 marzo 1998	65951	18583
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	31 marzo 1998	16711	11774

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile in atti e l'esito degli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari:

- Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate sul sito dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 6 novembre 2023, in aggiornamento della certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva, sono emerse le seguenti formalità sul conto del sig.***** (ispezione n. T154523 del 7 novembre 2023): l’esito di dette visure, relativamente alle porzioni pignorate, viene di seguito riportato mentre l’accertamento integrale è allegato alla presente sotto la lettera “C”.

Trascrizioni

Atto di compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 20 marzo 1998, rep. 65951

Rogante: Piercarlo Caparrelli notaio in Velletri

Trascritto a Roma 1 il 31 marzo 1998, reg. gen. 16711, reg. part. 11774

A favore di: ***** , nato a **** il ***** , CF: ***** , per

la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ***** sui seguenti immobili;

A favore di: ***** nata a ***** , CF: ***** per

la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ***** sui seguenti immobili;

Contro: ***** CF:*****

con sede in Roma, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, scheda 11817, anno 1981, natura G-Garage o autorimessa, consistenza -, indirizzo Via E. di Chio nn. 23-25;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, scheda 11816, anno 1981, natura A - Appartamento, consistenza -;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni, foglio 1114, particella 174, subalterno -, natura X - Fabbricato, consistenza -.

Atto esecutivo o cautelare

Titolo: Atto giudiziario del 20 marzo 2023, rep. 9265

Rogante: Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte d'appello Di Roma

Trascritto a Roma 1 il 14 aprile 2023, reg. gen. 47021, reg. part. 33793

A favore di: BPL Mortgages srl, CF: 04078130269, con sede in Conegliano (TV), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Contro: ***** , nato a **** il ***** , CF: ***** , per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale sui seguenti immobili;

Contro:***** nata a **** il ***** , CF: ***** , per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale sui seguenti immobili;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 1114, particella 174 sub. 501 e particella 6778, sub. 507, natura A7 – Abitazione in villini, consistenza 8 vani, indirizzo: Via Enopide di Chio P. S1-T-1, n. civico 23-25;



Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 1114, particella 6778, sub. 506, natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 15 mq., indirizzo: Via Enopide di Chio n. 23-25, piano S1.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Titolo: Atto notarile pubblico del 15 giugno 2009, rep. 18065/10717

Rogante: Massimo De Santis notaio in Roma

Iscritta a Roma 1 il 23 giugno 2009, reg. gen. 81779, reg. part. 24446

A favore di: Credito Bergamasco spa in qualità di creditore ipotecario, con sede a Bergamo (BG), CF: 00218400166, domicilio ipotecario eletto a Roma-Viale dei Parioli n. 37/B, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili;

Contro: *****, nato a **** il *****, CF: *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Contro: ***** nata a **** il *****, CF: *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 1114, particella 174 sub 501 e particella 6778, sub. 507, natura A7 – Abitazione in villini, consistenza 8 vani, indirizzo: Via Enopide di Chio n. 23;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 1114, particella 6778, sub. 506, natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 15 mq., indirizzo: Via Enopide di Chio n. 23, piano S1.

Per i contenuti della Sezione D della nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “C”.

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Titolo: Atto notarile pubblico del 30 marzo 2001, rep. 63005

Rogante: Antonio Manzi notaio in Roma

Iscritta a Roma 1 il 26 marzo 2021, reg. gen. 38217, reg. part. 6769

A favore di: Credito Bergamasco spa, con sede a Bergamo (BG), CF: 00218400166, domicilio ipotecario eletto a Roma-Viale Parco dei Medici n. 61-Banco BPM, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili;

Contro: *****, nata a **** il *****, CF: *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Contro:***** nato a **** il *****, CF: *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 1114, particella 6778, sub. 1, natura A7 – Abitazione in villini, consistenza 8,5 vani, indirizzo: Via Enopide di Chio n. 23/25, n. civico 115;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati, foglio 1114, particella 6778, sub. 2, natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 15 mq., indirizzo: Via Enopide di Chio n. 23/25.

Per i contenuti della Sezione D della nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “C”.

La sopra descritta nota d'iscrizione è in rinnovazione dell'iscrizione del 4 aprile 2001, R.G. 28829 R.P. 7410, di cui all'atto del Notaio Manzi di Roma del 30 marzo 2001 rep. 63005. Le porzioni immobiliari poste a garanzia del mutuo risultano indicate come censite al Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 6778, subalterno 1, natura A/7 - abitazione in villini, indirizzo Via Enopide di Chio nn. 23-25, n. civico 115 e al foglio 1114, particella 6778 subalterno 2, natura C/6 stalle, scuderie, rimesse autorimesse, consistenza 15 m², Via Enopide di Chio nn. 23-25. Il citato subalterno 1 risulta soppresso dal 25 ottobre 2006 e la soppressione ha generato



l'unità immobiliare identificata al foglio 1114, particella 6778, subalterno 503 e particella 6782; dall'esame della planimetria della sopradescritta unità immobiliare si evince che è riconducibile alla porzione di sinistra del villino bifamiliare non oggetto della presente procedura esecutiva. Il subalterno 2 che identifica l'autorimessa è stato soppresso in data 21 novembre 2006 per errore di classamento imputabile all'ufficio, in seguito all'istanza numero 895333/06; pertanto al momento dell'iscrizione in rinnovazione dell'ipoteca del 2001 le porzioni immobiliari identificate con in sub. 1 e 2 risultavano già soppresse dal 2006.

Dalle visure effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 6 novembre 2023, in aggiornamento della certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva, sul conto della sig.ra ***** (ispezione n. T174751 del 7 novembre 2023), relativamente alle porzioni pignorate, sono emerse le stesse formalità presenti sul conto del sig.***** l'accertamento integrale è allegato alla presente sotto la lettera "D".

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati in data 6 novembre 2023, sul sito di Roma Capitale e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, con la particella 174 e con la particella 6778 del foglio 1114, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "... a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...", ricade in:

1. Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita



Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (non in scala)

2. Carta per la qualità: non individuato;

3. Rete ecologica: non individuato;

L'immobile è inoltre ricompreso, secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale, nel piano particolareggiato di esecuzione del nucleo n. 44 "Madonnetta".

- Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziale semplice;





P.P. / “O” n. 44 “Madonnetta”, Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziale semplice (non in scala)

In data 27 novembre 2023 è stata avanzata presso la Regione Lazio istanza per conoscere i dati idraulici relativi al “PAI – Piano di Assetto Idrogeologico” relativi all’immobile in argomento: alla data odierna nessuna risposta è pervenuta. Sul sito di Roma Capitale è stata rinvenuta la cartografia relativa al Decreto Segretariale 126/2020 – BURL n. 103 del 20 agosto 2020 recante “Ridefinizione delle aree allagabili delle acque medie e basse dei bacini imbriferi siti a Sud-Ovest del Canale Palocco: sulla base di detta cartografia l’immobile ricade in Fascia B – Zone a rischio R3.



Piano stralcio di assetto idrogeologico PAI – Fasce fluviali e zone a rischio sull’elaborato prescrittivo di PRG Sistemi e Regole (non in scala)

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5:

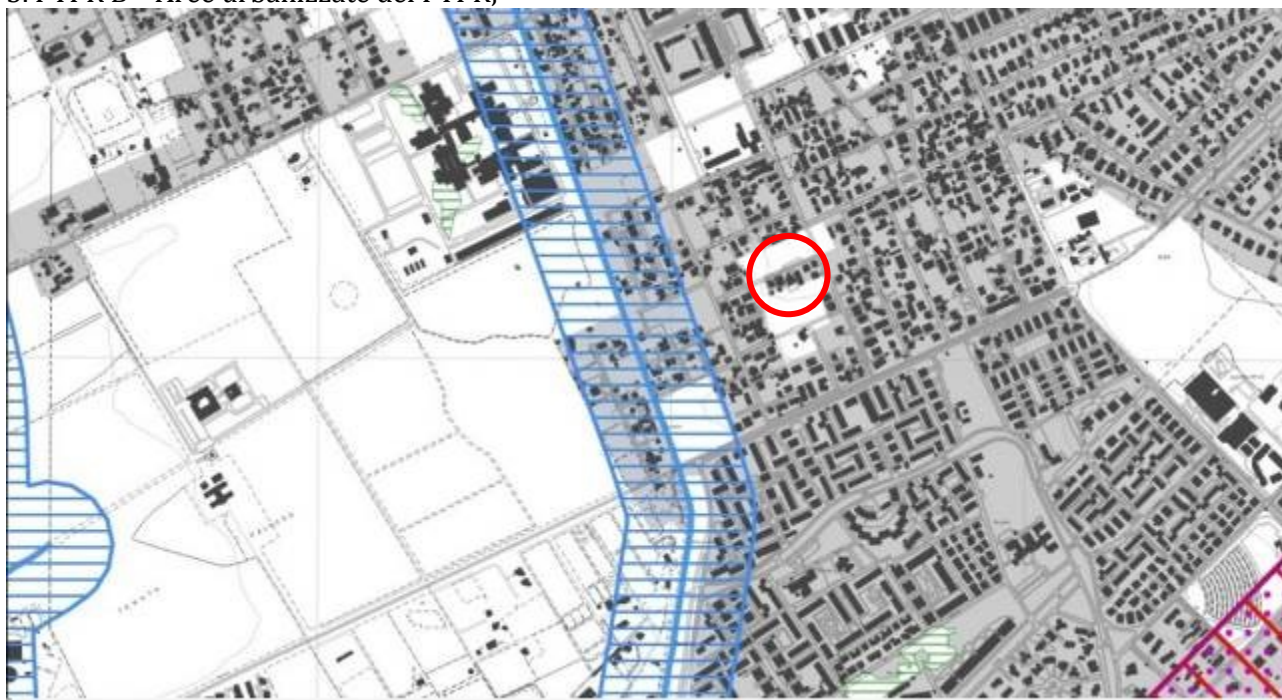


4. PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani e Paesaggio degli insediamenti in evoluzione;



PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani e Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (non in scala)

5. PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR;



PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR (non in scala)

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per “... Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004,



del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019". Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

Copia della richiesta dei dati idraulici relativi al Piano di Assetto Idrogeologico inviata in data 27 novembre 2023 all'Autorità di Bacino del Distretto idrografico dell'Appennino Centrale è allegata alla presente relazione sotto la lettera "E".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione dell'edificio è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici. La porzione immobiliare non è risultata dotata del certificato di abitabilità/agibilità.

All'articolo 2 del più volte citato atto di compravendita, il venditore ha dichiarato che "*... il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stato realizzato in assenza di regolare autorizzazione amministrativa, per cui, è stata presentata al Comune di Roma domanda di sanatoria modelli 47/85.R e 47/85.A, in data 20 giugno 1986, protocollo numero 131520, (già protocollo 43047/85 della tredicesima circoscrizione del Comune di Roma), numero progressivo 0421663103. L'oblazione relativa è stata integralmente pagata in data 5 dicembre 1985 con bollettino di conto corrente postale n. 108 portante l'ammontare di L. 2.543.000 (lire duemilionicinquecentoquarantatremila). Dichiaro la parte venditrice, come sopra rappresentata, che l'ammontare dell'oblazione di cui sopra è stata determinato ai sensi della citata legge in relazione agli abusi commessi. Dichiaro, altresì, che l'immobile interessato alla domanda di sanatoria non insiste su beni assoggettati ai vincoli previsti dall'art. 32, terzo comma della legge 47, (legge n.1089 del 1939(beni culturali e ambientali); legge n.431 del 1985 (legge Galasso); vincoli idrogeologici; vincoli a tutela dei parchi nazionali e regionali istituiti prima dell'abuso), vincoli portati dalla legge 1497/39(bellezze naturali). A garanzia del pagamento degli oneri concessori relativi alla domanda di sanatoria di cui sopra, la parte venditrice, come sopra rappresentata, consegna a me notaio la somma di Lit.10.000.000 (lire diecimilioni) che le verrà restituita al rilascio della concessione in sanatoria ...".*

Sulla base delle indicazioni contenute nell'atto di provenienza il sottoscritto ha effettuato dapprima una richiesta di informazioni sulla base della quale l'Ufficio di Scopo Condono ha comunicato che la pratica 86/131520 è un duplicato dell'istanza 86/10920 alla quale occorre fare riferimento: in data 30 ottobre 2023 è stata inoltrata istanza di accesso agli atti, assunta al prot. n. QI/2023/189138, con cui è stato chiesto di avere copia del fascicolo relativo alla detta domanda di condono: in data 14 novembre 2023 è stata fornita la seguente documentazione che, unitamente alla richiesta di informazioni e all'istanza di accesso agli atti, è allegata alla presente relazione sotto la lettera "F":

- Domanda di condono;
- Idoneità statica;



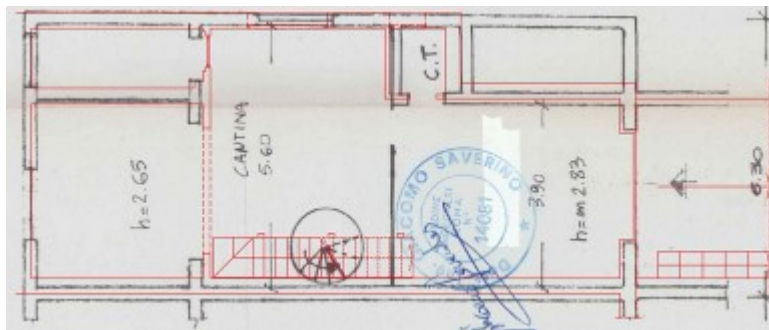
- Perizia tecnica giurata sulle dimensioni e stato dei luoghi;
- Planimetrie catastali;
- Versamenti
- Elaborato fotografico;
- Concessione in sanatoria;
- Perizia Giudiziaria;
- Fotografie

Dalla documentazione fornita si evince che detta istanza è stata presentata dalla Sig.ra ***** per opere riconducibili alla tipologia di abuso 2 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n 47, e cioè per opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici: detta domanda è stata avanzata per una superficie complessiva pari a mq 169,54 di cui quanto a mq 122,00 di Superficie Utile Abitabile e mq 79,24 di Superficie Non Residenziale da raggugliare al 60%: l'oblazione autodeterminata risulta interamente corrisposta con il pagamento indicato nell'atto notarile, mentre la superficie rilevata è risultata coerente con quella oggetto di condono al netto delle trasformazioni di cui si dirà appresso. Nella perizia giurata allegata successivamente all'istanza di sanatoria si fa riferimento ad una consistenza lievemente differente (mq 164,30) e ad un errore nell'individuazione della tipologia d'abuso; inoltre viene indicato il versamento di £ 885.087, presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma a titolo di oneri concessori in acconto ad un importo complessivo che lo stesso professionista che ha redatto al citata perizia individua in ragione di £ 3.618.996; viene fatto riferimento inoltre ad una associazione consortile di recupero urbano denominata "*****".

Dalla sovrapposizione tra il rilievo effettuato, in colore rosso, ed il grafico allegato alla citata istanza di condono, sono state rilevate le seguenti difformità.

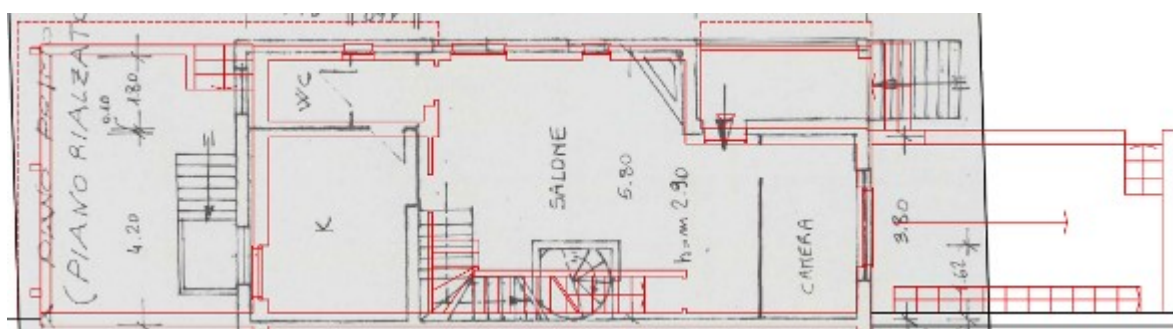
Al piano seminterrato, l'originaria scala a chiocciola rappresentata nel grafico è stata sostituita da una scala in acciaio a sviluppo lineare e l'autorimessa è stata messa in diretta comunicazione con la restante porzione dell'unità immobiliare al piano seminterrato che nel complesso ha mutato destinazione in abitazione anche grazie alla realizzazione di un bagno, di un posto di cottura e per l'eliminazione di parte della rampa carrabile; le finestre rappresentate sulla parete in fondo al locale, sul lato opposto al fronte stradale, sono state chiuse a causa della realizzazione del portico di cui si dirà appresso, mentre nel locale indicato come centrale termica risulta aperta una finestra in prossimità del solaio. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla sovrapposizione della restituzione del rilievo (in colore rosso) con il più volte citato grafico di seguito riportato





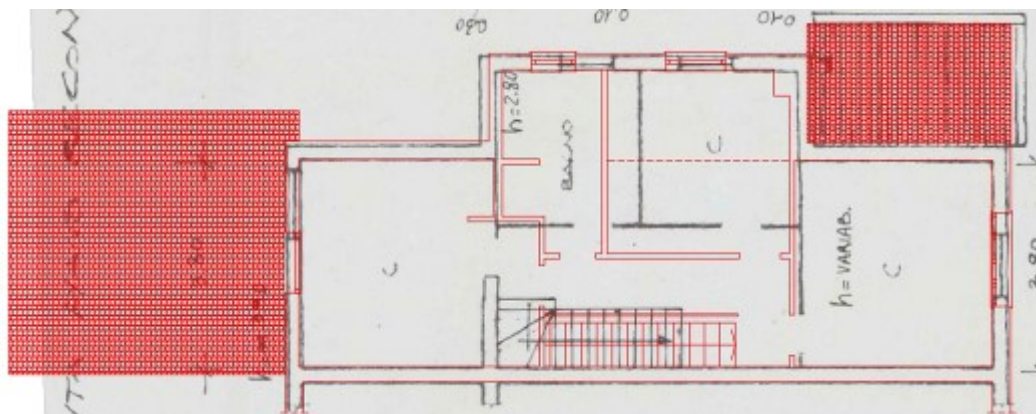
Sovapposizione della restituzione del rilievo eseguito al grafico allegato all'istanza prot. n. 86/131520/0

Al piano terra (rialzato), sul fronte opposto alla strada, è stato realizzato un portico a copertura di un'ampia terrazza anch'essa non rappresentata nel grafico allegato alla domanda di condono; anche a questo livello sono stati modificati i prospetti con l'apertura e la chiusura di vani finestra. La scala a chiocciola di collegamento con il piano nel sottosuolo è stata sostituita dalla già citata scala lineare e si rileva inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni.



Sovapposizione della restituzione del rilievo eseguito al grafico allegato all'istanza prot. n. 86/131520/0

Il piano primo risulta essere simile nella composizione e nella destinazione d'uso degli ambienti, ma differisce per le dimensioni delle stanze, dando così luogo ad una diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla diversa collocazione delle finestre.



Sovapposizione della restituzione del rilievo eseguito al grafico allegato all'istanza prot. n. 86/131520/0

Inoltre, per venire a conoscenza dell'esistenza di pratiche edilizie presentate per le sopracitate difformità è stata inviata al Municipio di competenza una richiesta di informazioni. Detto Municipio ha risposto che " ... è stata effettuata una ricerca nel nostro protocollo GED dal 2001 al 2023 per l'indirizzo e nominativi indicati con esito negativo. Inoltre, la digitalizzazione degli atti è a partire dal 2001 e quindi nei nostri archivi informatici non è possibile reperire i documenti anteriori a tale annualità ...". La richiesta di informazioni e la risposta del Municipio X sono allegati alla presente relazione sotto la lettera "G".

Circa gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e/o per il ripristino della situazione legittima meglio si dirà nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica", mentre il rilascio



della concessione in sanatoria può essere subordinato al parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela del vincolo considerato che l'immobile ricade in Fascia B – Zona e rischio R3 del Piano di Assetto Idrogeologico. La consistenza dell'unità immobiliare in seguito ai citati interventi di ripristino sarà quella che risulta nel prospetto che segue.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	155,00 mq	1,00	155,00 mq	-	T-1
Portico	-	7,40 mq	0,25	1,85 mq	-	T
Area scoperta	-	473,00 mq	0,10	47,30 mq	-	T
Cantina - Box auto	-	80,00 mq	0,35	28,00 mq	-	S1
Superficie convenzionale complessiva:				232,15 mq		

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Durante i sopralluoghi sono stati richiesti i documenti necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ed i certificati di conformità degli impianti installati; detti documenti non sono stati trasmessi e per tale motivo il sottoscritto non è stato posto in condizione di redigere e depositare l'Attestato di Prestazione Energetica presso la Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come accennato il fabbricato di cui le porzioni pignorate sono parte, non è gestito in condominio: pertanto non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali. Nella perizia giurata allegata alla domanda di condono si è fatto riferimento all'associazione consortile di recupero urbano "*****"; al momento del sopralluogo la proprietà non ha fatto alcun riferimento circa l'iscrizione a detta associazione consortile. L'area in cui ricade l'immobile pignorato, potrebbe essere ricompresa tra quelle interessate dal "Consorzio di Bonifica Litorale Nord".

STIMA/Formazione lotti

Bene n. 1 – Abitazione posta ai piani seminterrato, terra e primo dell'edificio in Via Enopide di Chio n. 23-25, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 174, sub. 501 graffata con la particella 6778 sub. 507, categoria A/7, vani 8, piano S1-T-1.

Bene n. 2 – Box auto posto al piano seminterrato, dell'edificio in Via Enopide di Chio n. 23-25, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 6778, sub. 506, categoria C/6, consistenza mq. 15, piano S1.

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 361/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 14 aprile 2023, reg. gen. 47021, reg. part. 33793, ha ad oggetto " ... i beni immobili per l'intera proprietà catastalmente censiti al catasto **Fabbricati del predetto Comune, Foglio 1114, particella 174, subalterno 501, e Foglio 1114, particella 6778, subalterno 507, graffate tra di loro, z.c. 6, p. S1-T-1, cat. A/7, consistenza 8 vani, Foglio 1114, particella 6778, subalterno 506, p. S1, z.c. 6, cat. C/6, consistenza mq 15. Con tutte le pertinenze, attinenze,**



dependenze, accessori, costruzioni, diritti e ragioni, il tutto sino alla concorrenza della somma dovuta dai sig. *****, nato a **** il *****, c.f. *****, residente a Roma, via *****, e della sig.ra *****, nata a **** il *****, residente a Roma, via *****, c.f. ***** ..”.

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella zona denominata “Casal Palocco”, situata all'esterno del Grande Raccordo Anulare, tra il quartiere Eur e il Lido di Roma, all'interno del perimetro amministrativo del Municipio X, in un ambito delimitato a nord da Via Stilpone di Megara, ad est da Via Padre Massaruti, a sud dalla Via Batone e ad ovest da Via Nicomaco.

Il tessuto edilizio è composto per lo più da villini che si elevano per 1 o 2 livelli fuori terra oltre a quelli eventualmente presenti nel sottosuolo; alcuni di detti villini sono stati realizzati abusivamente e poi sanati sulla base delle legge sul condono edilizio che si sono succedute nel tempo mentre altri sono stati realizzati in virtù della capacità edificatoria che è stata attribuita ad alcuni lotti liberi dal piano di recupero che è stato approvato sulla base della Legge regionale n. 28 del 1980.

Le attività commerciali sono situate per lo più nei locali presenti nella vicina Via di Macchia Palocco; il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalle fermate del trasporto pubblico su gomma denominate “Terzi/Bicurin”, situata a circa 500 metri dall'ingresso dell'edificio, oppure dalla fermata denominata “Gorgia Di Leontini/Anassarco” situata su Viale Gorgia Di Leontini, distante circa 800 metri dall'ingresso dell'edificio.

L'edificio di cui le porzioni pignorate fanno parte, compresa l'area esterna annessa, è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1114, particella 174 (l'area esterna) e con parte della particella 6778 (il corpo di fabbrica) come si evince dall'estratto delle mappe catastali di seguito riportato.

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- ***** nato a **** il *****, CF *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
- ***** nata a **** il *****, CF ***** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobilari* vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***** nato a **** il *****, CF ***** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
- ***** nata a **** il *****, CF ***** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito



con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa mono parametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale.

Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nelle immediate vicinanze di quella da stimare e che quindi presenta delle caratteristiche comuni; l'inserzione è di seguito riportata.

Villa unifamiliare via Giacinto Bicurin, Casal Palocco, Roma

€ 250.000 5 locali 120 m² superficie 3 bagni

Descrizione

Madonna - proponiamo la vendita di un villino bifamiliare su tre livelli di recente costruzione così suddiviso: al piano rialzato un soggiorno con cucina a vista, bagno, patio coperto e ripostiglio, al piano mansarda una stanza unica con bagno, al piano seminterrato con accesso indipendente oltre che dalla scala interna a chiocciola e un po' stretta tre camere da letto con un servizio, completano la proprietà due posti auto scoperti e un giardino che si estende su tre lati dell'immobile. - L'IMMOBILE NON E' MUTUABILE AL 100% -

Caratteristiche

referimento e Data annuncio – CBI103-1064-132 - 29/05/2023, contratto – Vendita

Tipologia – Villa unifamiliare | Intera proprietà | Classe immobile media

superficie - 120 m² locali - 5 (3 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina angolo cottura

piano - piano terra, totale piani edificio - 3 piani

posti auto – 1 in box privato/box in garage, 2 in parcheggio/garage comune

Altre caratteristiche – VideoCitofono, Impianto di allarme, Terrazza, Impianto TV singolo, Parzialmente arredato, Cantina, Giardino privato.

Costi Prezzo – € 250.000

Spese condominio – nessuna spesa condominiale

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE - 2008

STATO - Ottimo / Ristrutturato RISCALDAMENTO - Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

CLIMATIZZATORE - Autonomo, freddo/caldo

CERTIFICAZIONE ENERGETICA esente



Le immagini presenti nell'inserzione





Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione





Le immagini presenti nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune i due immobili messi a confronto sono rappresentate dalla consistenza pressoché simile, dallo sviluppo su più piani e dalla presenza di un'area scoperta.

L'unità immobiliare indicata nell'inserzione viene proposta in vendita per la somma di € 250.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 10%, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 225.000,00 (€ 250.000,00 - 10%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza indicata nell'inserzione, pari a mq 120,00, si ottiene un valore di €/mq 1.875,00 (€ 225.000,00 : mq 120,00).

Il valore così individuato si colloca tra i valori minimi e massimi registrati dall'OMI nel primo semestre del 2023, l'ultimo disponibile. I valori individuati dall'OMI sono di seguito riportati con la precisazione che la categoria di riferimento è quella delle "Ville e villini".

Provincia: ROMA Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/ACILIA NUOVA-MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI)

Codice di zona: E83 Microzona: 228

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1900	2750	L	8	11,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2150	L	6,8	10	L
Box	Normale	800	1150	L	4,3	6	L
Posti auto coperti	Normale	600	900	L	3,5	5	L
Posti auto scoperti	Normale	350	500	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1550	2300	L	6,3	9,3	L

Applicando il valore così individuato alla consistenza ragguagliata delle porzioni immobiliari oggetto della presente stima, che nel paragrafo "Regolarità edilizia" è stata determinata in ragione di mq 232,15, si ottiene un valore di mercato di € 435.281,25 (€/mq 1.875,00 x mq 232,15). Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari se fossero compravendute in condizioni di ordinarietà; risulta pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza del disposto dell'art. 568 CPC, come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato individuato, in quanto l'immobile risulta essere realizzato in assenza di titolo



edilizio, non risulta concluso l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria ed è privo del certificato di abitabilità; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 65.292,19 (€ 435.281,25 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo “Regolarità edilizia”, l'unità immobiliare risulta presentare delle difformità rispetto al grafico allegato alla domanda di condono registrata al protocollo n. 86/131520 sot. 0 che deve essere ancora definita con il rilascio della concessione in sanatoria.

Gli oneri per la definizione della domanda di condono possono essere quantificati in ragione di € 10.000,00 comprensivi degli onorari professionali per il tecnico incaricato, i diritti di segreteria, il conguaglio degli oneri concessori e dell'oblazione, se dovuta. Per le ulteriori difformità riscontrate rispetto al più volte citato grafico allegato all'istanza di condono sarà necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 del DPR 380/2001) con opere complessivamente riconducibili al restauro e risanamento conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lettera c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, volte all'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario e a regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni.

Al piano seminterrato verranno pertanto eliminati gli impianti che costituiscono il bagno ed il posto di cottura, rimossa la scala in ferro per ripristinare il solaio e la scala a chiocciola e ristabilire la separazione tra il locale autorimesse e l'adiacente cantina, come previsto dal grafico allegato all'istanza di condono; dovrà inoltre essere realizzata la rampa per garantire l'accesso all'autorimessa.

Al piano terra (rialzato) è prevista la demolizione del portico realizzato sul fronte opposto a quello stradale e la terrazza su cui lo stesso insiste, mentre per superare il dislivello esistente tra la cucina e l'area esterna sarà nuovamente realizzata la scala indicata nel grafico allegato all'istanza di condono, le finestre verranno ripristinate perché realizzate su muratura portante mentre le opere interne sono suscettibili di regolarizzazione.

Al piano primo le opere interne non possono essere regolarizzate perché le due stanze da letto che hanno subito un aumento di superficie non hanno le finestre in grado di garantire i rapporti aeroilluminanti regolamentari; pertanto, sarà necessario prevedere una soluzione progettuale che sia in grado di soddisfare i requisiti igienico sanitari.

L'importo per gli interventi sopra descritti è stato determinato con un computo metrico estimativo, redatto sulla base del Prezziario regionale del Lazio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 14 aprile 2023, n. 101, recante “*Approvazione della Tariffa dei prezzi, per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023*”, in ragione di € 40.000,00 circa, oltre gli onorari professionali, i diritti di segreteria e le sanzioni, che possono essere quantificati complessivamente in € 17.000,00.

L'importo complessivo per la regolarizzazione edilizia delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto unico è pertanto pari ad € 67.000,00.



STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'immobile indicato nell'inserzione presenta un grado di finitura e uno stato di manutenzione migliore rispetto a quello dell'immobile da stimare: gli oneri per portare l'immobile da stimare alle stesse condizioni di quello descritto nell'inserzione possono essere quantificati in ragione di €/mq 200,00 da applicare alla consistenza commerciale sopra determinata in mq. 232,15 per un totale di € 46.430,00. L'importo così determinato tiene conto anche degli interventi già descritti nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché, a seguito delle ricerche effettuate non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili o che non siano quelli ordinariamente presenti negli immobili realizzati nella stessa epoca e nel medesimo contesto, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato. Non è stato possibile accertare se l'immobile sia ricompreso nel perimetro del "Consorzio di Bonifica Litorale Nord" e/o ha aderito all'associazione consortile di recupero urbano "*****" di cui sopra.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Come precedentemente riportato, edificio non è gestito in condominio; pertanto, non si ritiene opportuno effettuare detrazioni in tal senso.

CONCLUSIONI

Il valore di mercato dell'abitazione sita in Roma, Via Enrico Nencioni, n. 34, è determinato come di seguito specificato:

Valore di mercato individuato:	€	435.281,25	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	65.292,19	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	67.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	46.430,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore di mercato	€	256.559,06	

Pari in cifra tonda ad € 257.000,00 (duecentocinquantasettemila/00).

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche delle porzioni immobiliari. Le verifiche circa la legittimità edilizia, effettuate come meglio descritto nell'elaborato e sulla base della documentazione ricevuta, hanno riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi



compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi, la sagoma, ecc. Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati individuati sulla base dei prezziari ufficiali i cui costi possono discostarsi da quelli praticati sul mercato: la valutazione circa l'entità degli interventi da effettuare è rimessa alla discrezionalità dell'interessato al momento della formulazione dell'offerta. Non è stata verificata la presenza di sostanze inquinanti o nocive nel sottosuolo.

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

Roma, 17 settembre 2024

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia dell'atto ai rogiti del Notaio Piercarlo Caparrelli, di Velletri, rep. 65951 racc. 18583, del 20 marzo 1998;
- B. Documentazione catastale;
- C. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto del sig. *****;
- D. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig.ra *****;
- E. Copia della richiesta dei dati idraulici relativi al Piano di Assetto Idrogeologico;
- F. Richiesta informazioni Ufficio Condonò, copia istanza di accesso agli atti assunta al prot. n. QI/2023/189138 e la relativa documentazione fornita;
- G. Copia della corrispondenza con l'Ufficio del Municipio X.

