
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 2098/2013. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Bianca Ferramosca.

Procedente

Phoenix Asset Management S.p.A., quale mandataria di Aurora SPV S.r.l.

Codice fiscale: 13444081007

Rappresentata e difesa dagli Avv.ti

PEC: _____ ()

PEC: _____ ()

In sostituzione di

Trevi Finance S.p.A

Partita IVA: 03452800265

Via Vittorio Alfieri, 1

31015 – Conegliano Veneto (TV)

Contro

Nato a _____ il _____

Codice fiscale: _____

Rappresentato e difeso dagli _____

(c/o _____)

PEC: _____ ()

PEC: _____ ()

Delegato alla vendita

Avv. Angela Maria Lorena Cordaro

PEC: angelamarialorenacordaro@ordineavvocatiroma.org



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto unico	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	11
Precisazioni.....	14
Patti	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali	41
Lotto unico	41
Bene n. 1 – Abitazione prospiciente il Viale di Castel Porziano.....	41
Confini	41
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali	57
Dati Catastali	59
Stato conservativo.....	61
Stato di occupazione	62
Bene 2 – Abitazione sul lato opposto al Viale di Castel Porziano	62
Confini	62
Consistenza	62
Cronistoria Dati Catastali	73
Dati Catastali	75
Stato conservativo.....	77
Stato di occupazione	77
Stima / Formazione lotti	77
Bene n. 1 – Abitazione prospiciente il Viale di Castel Porziano.....	80
assenza di garanzia per vizi	80
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	81
Stato d'uso e manutenzione	83
Stato di possesso.....	83
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	83
Spese condominiali insolute	83
Conclusioni.....	83



Bene n. 2 – Abitazione Sul lato opposto al Viale di Castel Porziano	84
assenza di garanzia per vizi	85
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	85
Stato d'uso e manutenzione	87
Stato di possesso.....	87
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	87
Spese condominiali insolute	87
Conclusioni.....	87
Limiti dell'incarico	89
Elenco degli allegati.....	90



INCARICO

Durante il corso dell'udienza dell'11 luglio 2019, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 - Roma (RM), email: aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, accettava l'incarico e in pari data prestava giuramento di rito dinanzi alla Dott.ssa Pirocchi. All'esito dell'incarico il sottoscritto depositava il proprio elaborato peritale nel quale veniva dato atto dell'interclusione del lotto per il mancato pignoramento della particella 567 che è posta tra la proprietà pignorata e la sede stradale. Con successivo pignoramento trascritto in data 4 agosto 2020, n. 79449/55221, veniva incardinata la Procedura Esecutiva RGE 686/2020, poi riunita alla 2038/2013, e nel corso dell'udienza del 30 marzo 2022 il Giudice dell'Esecuzione disponeva la redazione di una perizia integrativa da depositare nei termini di legge.

PREMESSA

Sulla base di quanto indicato nell'atto di pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 2038/2013, i beni oggetto di esecuzione consistono nelle seguenti unità immobiliari di proprietà esclusiva del sig. ***** *****:

Unità immobiliare n. 1 – Porzione immobiliare sita in Roma (RM), in Viale di Castel Porziano, 697, ubicata al piano terra, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 5;

Unità immobiliare n. 2 – Porzione immobiliare sita in Roma (RM), in Viale di Castel Porziano, 697, ubicata al piano terra, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 6;

Unità immobiliare n. 3 – Porzione immobiliare sita in Roma (RM), in Viale di Castel Porziano, 697, articolata ai piani terra e seminterrato, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 7;

Unità immobiliare n. 4 – Porzione immobiliare sita in Roma (RM), in Viale di Castel Porziano, 697, ubicata al piano seminterrato, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 9;

Unità immobiliare n. 5 – Porzione di terreno sita in Roma (RM), in Viale di Castel Porziano, 697, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 1.

Con successivo pignoramento trascritto il 4 agosto 2020, e che ha dato origine alla Procedura Esecutiva RGE 686/2020 poi riunita a quella sopra indicata, sono stati ricompresi nella Procedura anche i seguenti immobili per i diritti di seguito riportati:

Unità immobiliare n. 6 – Porzione di terreno sita in Roma (RM) identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 567 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Unità immobiliare n. 7 – Porzione di terreno sita in Roma (RM), in Viale di Castel Porziano, 697, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 4407 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;



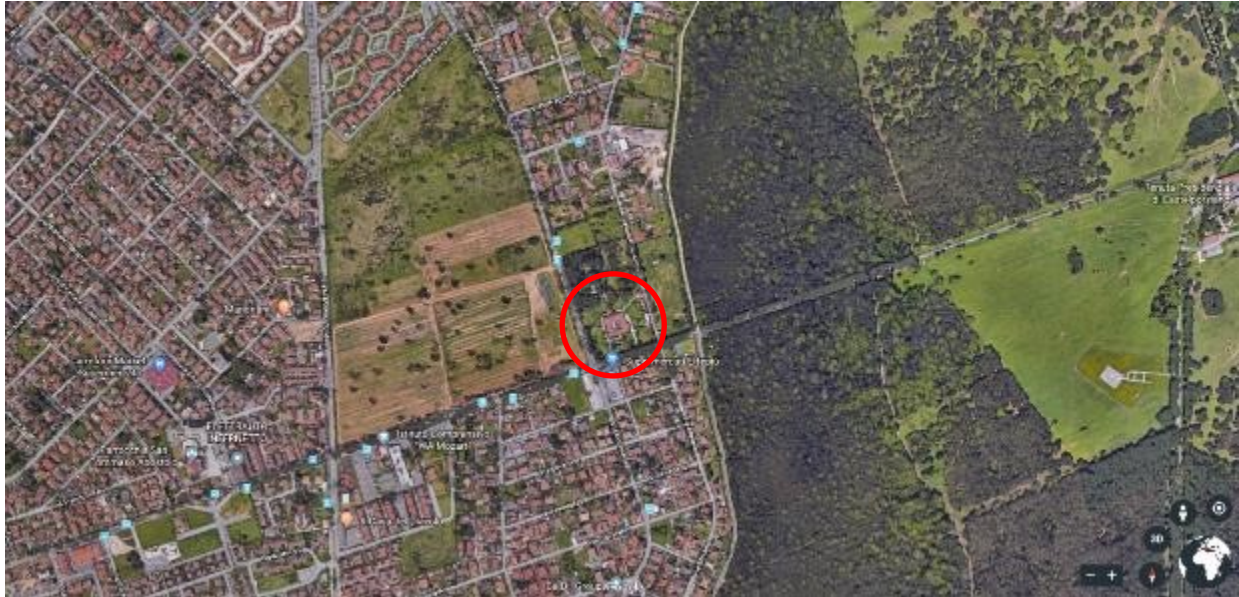
Unità immobiliare n. 8 – Porzione di terreno sita in Roma (RM), in Viale di Castel Porziano, 697, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 4409 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

I beni sopra elencati sono stati oggetto inizialmente dell'elaborato peritale redatto dall'Arch. Pancini, nominato esperto stimatore ex art. 568 CPC. Successivamente, come risulta dal verbale dell'udienza del 6 dicembre 2017, il sottoscritto è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, consistenti, tra gli altri, nell'individuazione catastale degli immobili di proprietà dell'esecutato: nel proprio elaborato il sottoscritto evidenziava che *"... le porzioni attribuite al sig. ***** ***** , detto ***** , sono identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1115, particella 1048: – subalterno 5, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 898,64, Viale di Castel Porziano n. 695 piano T interno 4; – subalterno 6, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 786,31, Viale di Castel Porziano n. 695 piano T interno 5; – subalterno 7, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, consistenza 20,5 vani, rendita catastale Euro 4.605,50, Viale di Castel Porziano n. 695 piano T interno 6; – subalterno 9, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 14, consistenza 30 mq, rendita catastale Euro 164,23, Viale di Castel Porziano n. 695 piano S1. ... (omissis) ... Si può dedurre inoltre che l'area attribuita in proprietà al sig. ***** ***** , sia quella identificata con le particelle 4407 e 4409 del citato foglio 1115 ..."*. Durante il corso dell'udienza del 1° luglio 2019, il Giudice dell'Esecuzione, considerando che *"... si impone nuova stima del bene ..."*, ha convocato il sottoscritto per l'udienza dell'11 luglio 2019, durante la quale è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 CPC. Successivamente al pignoramento della porzione di terreno identificata al foglio 1115 con la particella 567, veniva richiesta l'integrazione dell'elaborato peritale anche con riferimento a detta ultima particella.

Con riferimento alla porzione identificata con il subalterno 1, solamente una parte dello stesso è effettivamente nella disponibilità dell'esecutato: di tale aspetto si parlerà meglio nel paragrafo "Titolarità". Si precisa che gli immobili identificati nelle planimetrie catastali abbinate ai subalterni 5, 6, 7 e 9 hanno subito interventi edilizi che ne hanno mutato la destinazione d'uso, la volumetria o la conformazione planimetrica: di tali aspetti si parlerà meglio nel relativo paragrafo "Corrispondenza catastale" e "Regolarità edilizia".

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un lotto di terreno sito nel quadrante sud-ovest del territorio comunale, nel quartiere denominato "Infernetto", ubicato in un contesto delimitato a nord da Via Alfredo Soffredini, ad est dalla tenuta di Castel Porziano, a sud da Viale di Castel Porziano e ad ovest da Via Ermanno Wolf Ferrari, come si evince dall'inquadramento territoriale che viene di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.





Inquadramento territoriale



Ingrandimento dell'inquadramento territoriale

Il contesto in cui è inserito il compendio immobiliare è caratterizzato in parte da lotti ineditati e in parte da edifici di recente costruzione. Nelle vicinanze, soprattutto nella zona posta sul lato opposto del Viale di Castel Porziano, sono presenti unità commerciali che erogano servizi di vicinato, motivo per cui la zona può considerarsi fornita di servizi facilmente raggiungibili. Il collegamento con il trasporto pubblico viene garantito dalla fermata "Wolf Ferrari/Lotti" del trasporto pubblico su gomma, situata sull'omonima via a circa 500 metri dall'ingresso sul Viale di Castel Porziano, mentre non sono presenti nelle vicinanze fermate del trasporto pubblico su rotaia o della linea metropolitana. Di seguito si riportano le foto scattate all'edificio, visto dalla corte che lo circonda su tre lati e quelle scattate alla viabilità limitrofa al lotto.





La porzione dell'edificio che ricomprende gli immobili pignorati



La porzione dell'edificio che ricomprende gli immobili pignorati



Viale di Castel Porziano visto in prossimità dell'ingresso al lotto



Via Gaspare Scuderi visto in prossimità dell'accesso al lotto





Via Ermanno Wolf Ferrari vista in prossimità dell'intersezione con Viale di Castel Porziano

L'edificio che ricomprende le porzioni pignorate e il circostante lotto di terreno meglio si evincono dalle mappe catastali, di cui si riporta di seguito uno stralcio, nelle quali sono identificati al foglio 1115 con i numeri di particella 1048, il fabbricato, 4407 e 4409 l'area circostante che è stata pignorata successivamente unitamente a quella posta tra il citato compendio e la strada, che è identificata con il numero di particella 567.



Stralcio dalle mappe catastali – foglio 1115, particelle 567, 1048, 4407 e 4409 (non in scala)

La porzione di destra dell'edificio è costituita principalmente due unità residenziali che sono la risultante delle trasformazioni, effettuate in assenza di titolo, sulle porzioni immobiliari denunciate in catasto nella metà degli anni '80: dette trasformazioni hanno comportato dei trasferimenti di consistenza da una porzione all'altra, oltre ai citati mutamenti di destinazione d'uso ed ampliamenti: per aggiornare la situazione catastale in atti sarebbe necessario una denuncia di variazione catastale, peraltro non supportata da titoli edilizi, che dovrebbe interessare anche la consistenza dell'area scoperta che circonda il corpo di fabbrica; per tale motivazione si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito dai beni sopra descritti.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 1: unità immobiliare, allo stato di fatto composta da parte dell'immobile identificato catastalmente al foglio 1115, particella 1048, subalterno 7 e con la minor consistenza dell'immobile identificato catastalmente con il subalterno 9, oltre a delle volumetrie non censite presso il Catasto dei Fabbricati. All'immobile è di fatto annessa una corte scoperta, prospiciente il Viale di Castel Porziano e Via Gaspare Scuderi, allo stato di fatto ricompresa in maggior consistenza nell'area identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 4409 e buona parte della corte interna dell'edificio che è identificata con la particella 4407; il tutto meglio si evince dalla restituzione grafica dei rilievi effettuati, in cui le porzioni in argomento sono state evidenziate con un retino celeste nel grafico di seguito riportato. Nel Bene n. 1 devono ritenersi ricompresi i diritti pari ad 1/2 della particella 567 che, come già detto, è funzionale all'accesso al compendio immobiliare che costituisce il Bene n. 1 oltre ai diritti su parte della particella 4409 per la parte posta oltre la citata recinzione.

Bene n. 2 – unità immobiliare sita in Roma (RM), allo stato di fatto composta dagli immobili identificati catastalmente al foglio 1115, particella 1048, subalterni 5 e 6, nonché dalla maggior consistenza dell'immobile identificato catastalmente con il subalterno 9 e dalla minor consistenza del subalterno 7. All'immobile è di fatto annessa un'area scoperta, prospiciente Via Gaspare Scuderi e dalla quale via ha accesso, che è parte della consistenza della particella 4409 del foglio 1115: su questa sono presenti dei manufatti non censiti presso l'Agenzia delle Entrate; è altresì ricompresa una minore consistenza dalla particella 4407 che costituisce la corte interna dell'edificio. Il tutto meglio si evince dalla restituzione grafica dei rilievi effettuati, in cui le porzioni immobiliari in argomento sono state evidenziate con un retino giallo nel grafico che viene di seguito riportato. È ricompresa nel Bene n 2 anche una parte della particella 4409 posta oltre la recinzione per i diritti in capo al sig. *****
*****.

Come accennato il pignoramento è stato esteso alla particella 567 che individua l'area posta tra la recinzione del lotto e la strada aperta al pubblico transito mentre la particella della particella 4409 si estende oltre il muro di recinzione e fino in prossimità della mezzeria stradale; detta porzione posta oltre il muro di recinzione risulta di proprietà dell'esecutato solamente per 1/2 del diritto di proprietà: i restanti diritti sono erano in capo al sig. ***** , deceduto e ***** il ***** , e quindi ora di proprietà dei suoi eredi. Nell'immagine che segue sono indicate solamente le porzioni pignorate ricomprese all'interno del muro di recinzione e quindi quelle di proprietà esclusiva del sig. ***** , mentre con il successivo pignoramento sono stati ricompresi anche i diritti, in capo allo stesso ***** , sulle aree esterne alla citata recinzione.





Elaborato grafico recante l'individuazione degli immobili che compongono i due Beni (per la parte interna al muro di recinzione - non in scala)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC, comma 2, risulta costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Carlo Pennazzi Catalani di Roma, attestante le risultanze delle ispezioni effettuate presso il Catasto dei Fabbricati e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1: il tutto è certificato alla data del 13 dicembre 2013. Si precisa che, con l'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1, sono state rinvenute ulteriori formalità pubblicate successivamente alla data di redazione della certificazione notarile.

Per la Procedura Esecutiva RGE 686/2020, poi riunita alla Procedura RGE 2038/2013, risulta agli atti della procedura stessa la certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone attestante le risultanze delle ispezioni effettuate presso il Catasto dei Fabbricati e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1: il tutto è certificato alla data del 7 ottobre 2020.



TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, con l'eccezione di cui si dirà infra, appartengono al seguente soggetto:

*****, nato a ***** il *****, CF *****, detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle porzioni identificate presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterni 5, 6, 7 e 9, nonché dell'area identificata con i numeri di particella 4407 del foglio 1115. Per la particella 4409 dello stesso foglio e come accennato in precedenza la proprietà esclusiva è limitata alla porzione di particella posta all'interno del muro di recinzione mentre per quella posta oltre la titolarità era in comproprietà con il sig. ***** e quindi ora con i suoi eredi. Per la particella 567 il diritto acquistato dai fratelli *****, e di cui si dirà in seguito, risulta gravato dal diritto in capo al Consorzio di Bonifica di Ostia che è "... utilista della superficie ...".

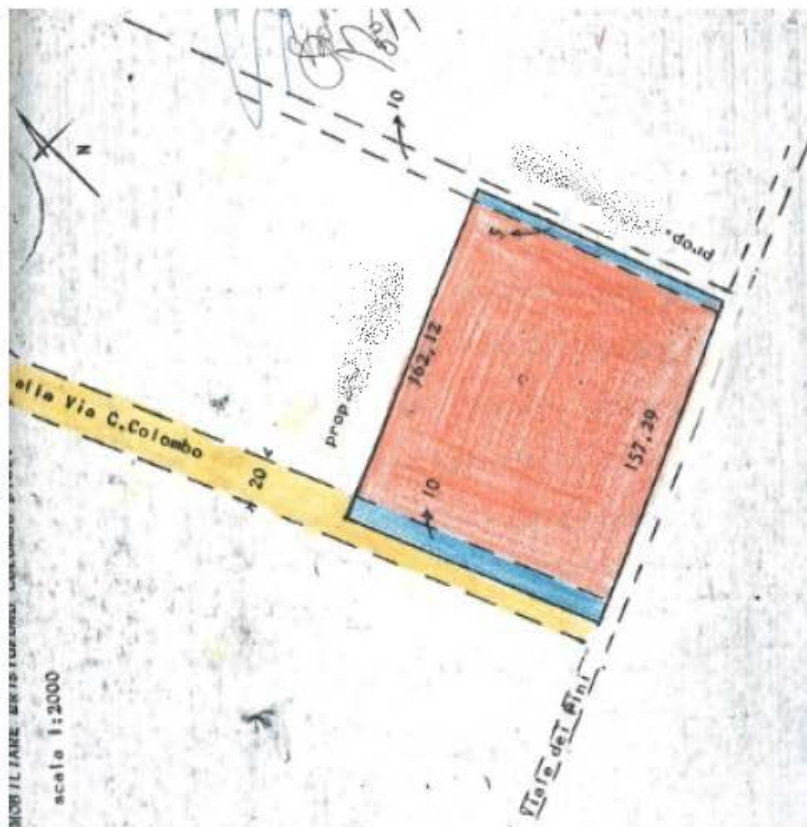
Si precisa che i dati anagrafici del sig. ***** sono stati desunti dal certificato di precisazione e rettifica generalità emesso dal Comune di L'Aquila il 21 agosto 2018 e depositato agli atti della Procedura da parte del creditore procedente.

Gli immobili vengono posti in vendita per i diritti sopra descritti.

Il lotto di terreno su cui insiste l'edificio, identificato catastalmente con il numero di particella 1048, è inizialmente pervenuto ai fratelli ***** e ***** in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Marcello di Fabio di Roma dell'8 aprile 1974, rep. 15280, racc. 3788, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici - Roma il 22 aprile 1974 o il 23 aprile 1974 (i timbri riportati sull'atto sono sovrapposti) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 24 aprile 1974, reg. gen. 26588, reg. part. 21624. Nell'atto in questione i sig.ri ***** e il fratello, sig. *****

*****, hanno acquistato in parti uguali dalla "Società *****

***** - Società per Azioni", che ha venduto, "... il seguente immobile sito in Comune di Roma, facente parte della tenuta in Agro Romano denominata "Castel Fusano" e cioè: - appezzamento di terreno agricolo, della superficie di ettari due, are due e centiare sessanta effettive, e di ettari uno, are novantacinque e centiare venti catastali, costituente il lotto n. 71, confinante con proprietà ***** , ***** , proprietà Soc. ***** , residua proprietà della parte venditrice, Viale dei Pini, salvo altri.



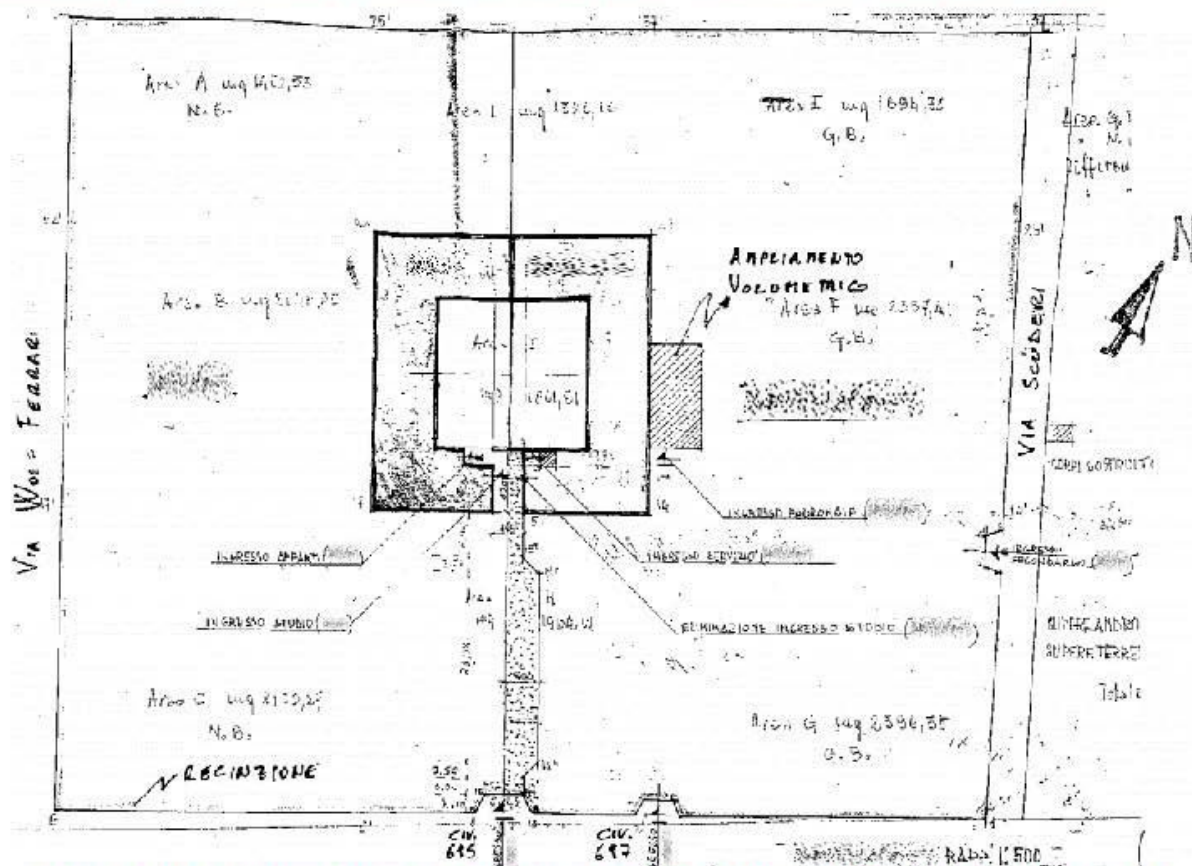
Detto immobile fa parte del terreno censito in Catasto Rustico al foglio 1115 con la particella 457 e risulta

distinto nel tipo di frazionamento di cui appresso con la particella 457 sub b che ha dato origine alla particella 2065 di ettari 1.95.20 R.D. L. 253,76, R.A. L. 13.66 ... (omissis) ... L'appezzamento in oggetto meglio risulta colorato in rosso e bleu (quest'ultimo concernente la mezzeria delle strade poderali private ...". Di sopra è riportato uno stralcio della planimetria allegata all'atto, in cui sono evidenziate "... in rosso e bleu ..." le porzioni oggetto di compravendita.

Dal raffronto tra l'elaborato grafico e lo stralcio dalle mappe catastali si evince che la porzione acquistata dai fratelli ***** in comproprietà consista complessivamente con le porzioni attualmente identificate con i numeri di particella 567, 4406, 4407, 4408, 4409 e 1048 del foglio 1115; si evince inoltre che il "Viale dei Pini" è l'attuale Viale di Castel Porziano: non si è a conoscenza del motivo per cui questo sia stato indicato come "Viale dei Pini", poiché il tracciato del Viale di Castel Porziano non ha mai subito variazioni di denominazione da prima della stipula dell'atto sin ad oggi, come si evince dal "Sistema Informativo Toponomastica" presente sul portale di Roma Capitale. I manufatti che insistono sul lotto sono stati realizzati successivamente dai fratelli *****. Copia dell'atto a rogito del notaio Marcello di Fabio di Roma dell'8 aprile 1974, rep. 15280, racc. 3788, è allegato alla presente sotto la lettera "A".

Inoltre, come esposto nella relazione redatta e depositata dal sottoscritto agli atti della Procedura, è stata emessa dal Tribunale Civile di Roma – Sezione 8 Civile la sentenza n. 35884 del 18 aprile 2002, avente ad oggetto la divisione dell'intero lotto di terreno e del sovrastante corpo di fabbrica: a seguito di tale sentenza sono state attribuite al sig. "***** (detto *****) nato a ***** il .***** CF *****: 6) appartamento sito in Roma al Viale di Castel Porziano n. 695, piano terra, int. 4, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1115, part. 1048, sub. 5; 7) appartamento sito in Roma al Viale di Castel Porziano n. 695, piano terra, int. 5, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1115, part. 1048, sub. 6; 8) appartamento sito in Roma al Viale di Castel Porziano n. 695, piano terra, int. 6, con annessa cantina al piano S1, distinti nel N.C.E.U. al foglio 1115, part. 1048, sub. 7; 9) box auto sito in Roma al Viale di Castel Porziano n. 695, piano S/1, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1115, part. 1048, sub. 9; 10) porzione di terreno sito in Roma al Viale di Castel Porziano n. 695, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1115, part. 1048, sub. 1 costituita dalle aree E, F, G nonché dalle ulteriori porzioni dell'area D, dell'area I e dell'area H che sono contigue alle aree E, F, G sopra indicate, il tutto sulla base delle specifiche indicazioni delle iniziali delle parti e del confine tracciato con linea nera scura nella planimetria in scala 1:500 allegata alla consulenza tecnica di ufficio depositata il 24.1.91 dall'ing. Sergio Tenaglia ...". Non avendo rinvenuto traccia della planimetria allegata alla relazione dell'Ing. Tenaglia, è stata rinvenuta copia, nella relazione tecnica di parte redatta dal Geom. Antonio Virgilio, di una planimetria che probabilmente consiste proprio in quella redatta dall'Ing. Tenaglia, di cui si riporta di seguito uno stralcio.





Stralcio dalla planimetria rinvenuta nella relazione redatta dal Geom. Antonio Virgilio (non in scala)

Durante il giudizio di appello è stata inoltre sollevata, dal sig. ***** (menzionato nella sentenza come *****), la legittimità della sentenza n. 35884/2002, perché l'... assegnazione delle due strisce di terreno (via Wolf Ferrari) a ***** e l'altra (via Scuderi) a ***** creerebbe una disparità di trattamento in caso di esproprio perché di ampiezza diversa ...": in tal senso la Corte d'Appello di Roma, con sentenza n. 4950/2011, si è espressa affermando che è "... infatti fondamentale chiarire che nella relazione del c.t.u. viene individuata una linea basata sullo stato di fatto già realizzato con i muri di recinzione dell'intero lotto già edificati e che avevano lasciato all'esterno le due strisce di terreno che attualmente sono parti delle sedi stradali di Via Scuderi e di Via Wolf. Ciò posto viene a cadere l'assunto secondo cui in caso di esproprio ***** avrebbe un'indennità doppia di quella del fratello, essendo evidente al contrario che l'indennità di esproprio sarebbe rimborsata ai comproprietari nella misura del 50% ciascuno ...": dal tenore di tale affermazione appare evidente che la proprietà esclusiva in capo all'esecutato sia quella delimitata dal muro di recinzione presente sul posto, mentre la porzione interposta tra il citato muro di recinzione e i limiti delle particelle 4408 e 4409 del foglio 1115 siano in comproprietà con il sig. *****, ne consegue che anche la particella 567, posta tra Viale di Castel Porziano e il citato muro di confine, sia rimasta di proprietà comune ai due fratelli ***** e parimenti non è ricompresa nel subalterno 1 ed è conseguentemente esclusa dal pignoramento originario che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 2038/2013.

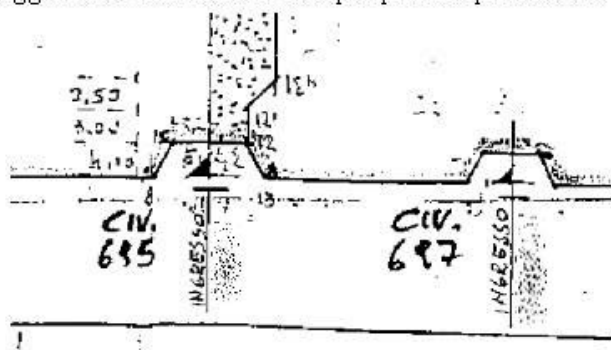
Il successivo pignoramento ha interessato i beni identificati presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, con le particelle:

- 4407, Ente Urbano della consistenza di 2 are e 10 centiare;
- 4409, Ente Urbano della consistenza di 81 are;

- 567, Terreno della consistenza di 7 are e 60 centiare.

Le particelle 4407 e 4409 costituiscono rispettivamente l'area intorno al corpo di fabbrica principale, la 4407, e l'area che costituisce la corte interna dell'edificio, la particella 4409, mentre la particella 567 è un bosco ceduo di classe 3 ed identifica l'area compresa tra la sede stradale ed il muro di recinzione, sul Viale di Castel Porziano, area attraverso la quale avviene l'accesso al lotto di terreno di proprietà esclusiva. La citata particella 567 risultava catastalmente intestata ai due fratelli ***** (**** e *****) ma nell'atto di rettifica a rogito del notaio Di Fabio del 1976 è indicato che i diritti acquistati dai fratelli ***** sono "gravati" dal diritto in capo al Consorzio di Bonifica di Ostia che è "... *utilista della superficie* ...", come indicato nel citato atto. Copia di detto atto è allegata alla presente sotto la lettera "B" a cui si fa espresso riferimento. Il sig. **** ***** è deceduto in **** lo scorso ** ***** e sono a lui succeduti, per quanto riguarda la citata particella 567, i sig.ri ***** ***** per la quota di 1/12, ***** ***** per la quota di 1/12, ***** ***** per la quota di 2/12, **** ***** per la quota di 1/12 e ***** ***** per la quota di 1/12 come risulta dalla certificazione notarile agli atti della Procedura

Ulteriore aspetto da chiarire consiste nella risega, rappresentata nella planimetria rinvenuta nella relazione redatta dal Geom. Virgilio e della quale si riporta di seguito uno stralcio, che non è stata rinvenuta sul posto, come si evince dalla fotografia di fianco riportata, avente come oggetto il muro di confine proprio in prossimità



del Viale di Castel Porziano: si evidenzia che il cancello visibile nella foto sia quello accessibile dal civico 695. Di tale circostanza aveva già contezza l'Ing. Paolo Morelli che, in qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Roma nell'ambito dell'accertamento tecnico preventivo richiesto dal sig. ***** *****, rilevava che "... il sig. ***** ***** ha realizzato il muro di divisione previsto dalla sentenza del Tribunale di Roma, Sezione 8^a Civile del 18/04/2002 n. 35584, cronologico n. 236805, repertorio n. 24069, depositata in Cancelleria il 24/09/2002, ma nella parte terminale non ha realizzato la risega verso il proprio cancello carrabile occupando 14,31 mq di terreno assegnato al fratello ***** ***** con due piante di edera rampicante ...": tali affermazioni sono state desunte dalla relazione redatta dal Geom. Virgilio, non essendo stata rinvenuta copia della relazione dell'Ing. Morelli.

PRECISAZIONI

Come già esposto nel precedente paragrafo "Titolarità", una parte dell'area scoperta assegnata con la citata sentenza, sulla base della planimetria sopra riportata, al sig. ***** ***** è



ricompresa nella limitrofa particella 4408, assegnata al fratello ****: tale aspetto è stato già affrontato nella relazione, redatta dal sottoscritto e depositata agli atti della Procedura.

Inoltre, il codice fiscale del sig. ***** indica come comune di nascita *****, ma come riportato nel certificato di precisazione e rettifica generalità, rilasciato dal Comune di L'Aquila il 21 agosto 2018, il sig. ***** è nato a *****: pertanto il corretto codice fiscale del soggetto dovrebbe riportare il codice catastale del comune di _____, ovvero _____, e non il codice catastale del comune di ***** , ovvero ***.

PATTI

All'articolo 3 dell'atto a rogito del Notaio Di Fabio, di cui si è parlato nel precedente paragrafo "Titolarità", viene riportato che *"... L'appezzamento di terreno in oggetto viene venduto e rispettivamente acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutti i suoi annessi e connessi, pertinenze, adiacenze e accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, tanto apparenti che non apparenti, così come la parte venditrice lo possiede ed ha diritto di possedere, nonché con tutti i patti, condizioni, clausole, vincoli, limitazioni, nessuno escluso od eccettuato, di cui all'atto a rogito Notaio Dino Mange, Coadiutore temporaneo del Notaio Guido Schillaci Ventura di Roma in data 3 settembre 1951 registrato a Roma il 22 settembre 1951 al N. 3251 Vol. 24, e trascritto il 6 settembre 1951 al N. 23828 di formalità; atto che la parte acquirente dichiara di ben conoscere in ogni sua parte. ..."*

PARTI COMUNI

L'edificio non è gestito in condominio visto che è stato costruito da due fratelli e che a loro, o ai loro eventuali eredi, sono riconducibili le proprietà delle porzioni immobiliari che lo compongono; pertanto, devono intendersi comuni le parti elencate all'art. 1117 CC, come ad esempio il suolo su cui sorge l'edificio, la struttura, la copertura, ecc.

Così come esposto nel paragrafo "Titolarità", la divisione del lotto di terreno precedentemente identificato con il numero di particella 1048 è stata dapprima oggetto della sentenza del Tribunale Ordinario di Roma – Sezione 8^a Civile n. 35884/2002 e poi della sentenza della Corte d'Appello di Roma – Sezione 3^a Civile n. 4950/2011: in quest'ultima viene confermato che le porzioni adibite a sede stradale di Via Ermanno Wolf Ferrari e Via Gaspare Scuderi sono attualmente di proprietà comune all'esecutato e del fratello sig. **** , o suoi aventi causa. L'originario pignoramento riguardava anche le porzioni identificate presso il Catasto dei Fabbricati con il subalterno 1, ovvero quanto delimitato dai muri di confine. Il successivo pignoramento ha riguardato anche la particella 4409 e la particella 567: la prima riguarda anche una porzione posta oltre il muro di recinzione e riconducibile con parte della sede stradale di Via Gaspare Scuderi, mentre la seconda è interamente al di fuori del muro di recinzione. Pertanto, si può affermare che una parte della particella 4409 è in comproprietà con gli eredi del sig. **** mentre la particella 567 è interamente in comproprietà con gli eredi del sig. _____ ; detta ultima particella è stata acquistata sin dal 1974, con l'atto a rogito del Notaio Di Fabio di Roma di cui si è parlato precedentemente nel paragrafo "Titolarità" ed è stata poi oggetto dell'atto di rettifica del 1976, anch'esso a rogito del Notaio Di Fabio; tali aspetti verranno inoltre affrontati nel paragrafo "Servitù, censi, livelli, usi civici".



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato all'articolo 2 dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Di Fabio del 1974, "... *La parte venditrice (Società ***** ndr) si riserva il diritto di passaggio gratuito, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, pedonale e carrabile con ogni mezzo, nonché di attraversamento di condutture, idriche, elettriche, telefoniche e del gas sulle striscie di terreno costituenti la metà della sede delle future strade poderali private facenti parte dell'appezzamento di terreno oggetto della presente vendita, striscie della larghezza di metri lineari cinque sul lato nord del fondo (precisamente sul lato a confine con proprietà *****) e di metri lineari dieci sul lato sud (lato a confine con striscia di accesso al fondo e che nella pianta come sopra sono colorate in tinta bleu. Analogo diritto avrà la parte acquirente e suoi aventi causa sulle striscie di terreno della stessa larghezza adiacenti alle striscie suddette. La società venditrice garantisce l'accesso gratuito all'appezzamento di terreno venduto dalla Via Cristoforo Colombo attraverso la strada che appare individuata nella pianta come sopra allegata in tinta gialla ...*". Dalla lettura del paragrafo emerge che sulle mezzerie stradali grava un diritto a favore della società venditrice per realizzare le condutture idriche, elettriche, telefoniche e del gas. Inoltre, emerge che inizialmente l'ingresso al lotto era garantito dall'accesso da Via Ermanno Wolf Ferrari; nell'atto è infatti riportato che "... *La società venditrice garantisce l'accesso gratuito all'appezzamento di terreno venduto dalla Via Cristoforo Colombo attraverso la strada che appare individuata nella piante come sopra allegata in tinta gialla ...*": per l'elaborato grafico allegato all'atto si rimanda al precedente paragrafo "Titolarità".

Inoltre, all'articolo 3 è riportato che "... *La parte acquirente dichiara altresì di essere a conoscenza della costituzione di servitù di elettrodotto a favore dell'ACEA, di cui all'atto pubblico Notaio Adalberto Mattiangeli del 1^ dicembre 1964 registrato a Roma il 9 dicembre 1964 al N. 6114 Vol. 601/E ... (omissis) ... La parte acquirente dichiara infine di essere edotta dell'esistenza della servitù di elettrodotto costituita a favore del Comune di Roma e per esso dalla Azienda Comunale Elettricità ed Acqua con atto Notaio Ruffolo del 12 gennaio 1971 Rep. N. 269239 registrato a Roma il 198 gennaio 1971 al N. 1770 e di accettare i relativi patti e condizioni ...*".

Come accennato nel paragrafo "Parti comuni", la porzione identificata presso il Catasto dei Terreni con il numero di particella 567, ora ricompresa nel pignoramento, è funzionale al godimento del bene perché attraverso il transito su detta particella si può accedere alle unità residenziali ed alle loro pertinenze. Di seguito si riportano le fotografie scattate all'area ricompresa tra il muro di recinzione e la sede stradale: l'area è occupata da una scolina, con tutta probabilità realizzata dal Consorzio di Bonifica; per tale motivo nell'atto del 1974 e nella documentazione catastale il citato Consorzio di Bonifica di Ostia risulta "utilista della superficie". Pur tuttavia non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti begli edifici plurifamiliari.





La porzione identificata catastalmente con il numero di particella 567

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale, caratterizzato dalla conformazione tipica degli edifici a corte, si sviluppa per due livelli e presenta una struttura portante in conglomerato di calcestruzzo armato e delle tamponature in muratura, mentre la copertura è costituita da un tetto a due falde. Le facciate sono rifinite in tinteggiatura della tonalità del giallo, mentre l'attacco a terra dell'edificio è rivestito da una soglia in peperino; gli infissi esterni sono prevalentemente in legno, quelli installati al piano terra, mentre la maggior parte degli infissi esterni al piano seminterrato sono in alluminio; le porte basculanti poste in opera al piano seminterrato, sul lato verso Via Gaspare Scuderi, sono in metallo.

L'abitazione di dimensioni maggiori e che costituisce il Bene n. 1 è articolata su due livelli: al piano superiore è presente la parte prettamente abitabile mentre al piano sottostante, in parte interrato, sono presenti le funzioni accessorie. La pavimentazione, nella maggior consistenza, è costituita da moquette e parquet, mentre le pareti sono tinteggiate di bianco. I bagni hanno una pavimentazione in ceramica e dello stesso materiale è costituito il rivestimento; stesso grado di finitura ha l'ambiente destinato a cucina. Al livello sottostante, dove sono presenti gli ampi locali accessori, solamente alcuni presentano tutte le finiture, mentre gli altri ambienti sono privi o della tinteggiatura, come la cantina, o di ogni finitura, come il locale accessorio posto al di sotto della corte interna dell'edificio o la centrale termica. Ancora al livello inferiore una limitata porzione è adibita a ricovero per un collaboratore domestico.

L'abitazione di dimensioni minori, anch'essa articolata su due livelli e che costituisce il Bene n. 2, presenta al piano inferiore una pavimentazione costituita da gres di grandi dimensioni nella cucina e da parquet misto a cotto nella zona soggiorno, mentre nel bagno è presente della ceramica. Gli ambienti a questo livello, che è lo stesso dei vani accessori delle porzioni che costituiscono il Bene n. 1, hanno le pareti rifinite con intonaco tinteggiato in bianco. Al piano superiore la pavimentazione di tutti gli ambienti è in parquet, mentre le altre finiture sono le stesse del piano sottostante, tranne per la colorazione delle pareti, diversa per alcune stanze: anche in questo caso va fatta una menzione a parte per il bagno più grande, pavimentato e rivestito in pietra naturale.



Gli infissi di entrambe le porzioni sono per la maggior parte in legno e scorrevoli, in alcuni casi a due ante, in altri a quattro; la minor parte è in alluminio. Alcuni sono dotati di grate antintrusione e zanzariere, principalmente quelli al livello superiore. Non si è a conoscenza dell'effettiva autonomia degli impianti di riscaldamento di ognuna delle due porzioni. Per maggiori informazioni circa il grado delle finiture si rimanda alle fotografie riportate nei rispettivi paragrafi "Consistenza". Circa la legittimità edilizia delle consistenze sopra descritte meglio si dirà nel relativo paragrafo "Regolarità edilizia".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 3 settembre 1951 all'8 aprile 1974	***** Società per Azioni" con sede in _____, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Schillaci Ventura	3 settembre 1951		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dall'8 aprile 1974 al 18 aprile 2002	***** nato a _____ il _____ nato a _____, complessivamente proprietari pro-indiviso e in parti uguali	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello Di Fabio di Roma	8 aprile 1974	15280	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	24 aprile 1974	26588	21624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
1° Ufficio Registro Atti Pubblici - Roma	22 aprile 1974 o 23 aprile 1974	4091	A		
Dal 18 aprile 2002 all'attualità	***** nato a _____, nato a _____, detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle porzioni oggetto di esecuzione con le eccezioni indicate in precedenza per le parti pignorate poste oltre il muro di confine.	Sentenza di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	N° sentenza
		Tribunale Ordinario di Roma	18 aprile 2002	24069	35884/2002 (cronologico 236805/2002)
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	2 aprile 2004	33006	21524
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di esecuzione:

- Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, prevista dall'art. 2650 CC;
 - La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
 - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Circa la titolarità delle particelle 4409 e 567 si è già detto in precedenza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 aggiornate al 13 novembre 2019, sono risultate le seguenti formalità sul conto dell'esecutato; successivamente al pignoramento delle altre porzioni immobiliari è stato eseguito un aggiornamento di dette formalità al 19 maggio 2022: l'esito integrale delle visure effettuate sul conto del sig. ***** ***** risulta allegato alla presente sotto la lettera "C".

Trascrizioni

Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico dell'8 aprile 1974, rep. 15280

Rogante: Notaio Marcello Di Fabio di Roma

Trascritto a Roma il 24 aprile 1974, reg. gen. 26588, reg. part. 21624

A favore e a carico di: **** *, nato a **** *,

· , nato a , il ;

A carico e a favore di: "***** – Società per Azioni", con sede in Roma.

Corpo della nota: "... la "***** – Società per Azioni" ha venduto e trasferito ai signori ***** e ***** , pro-indiviso e in parti uguali, che hanno accettato ed acquistato per il prezzo di L. 20.000.000.= pagato, il seguente immobile sito in Comune di Roma, facente parte della tenuta in Agro Romano denominata "Castel Fusano" e cioè: – appezzamento di terreno agricolo della superficie di ettari due, are due e centiare sessanta effettive, e di ettari uno, are novantacinque e centiare venti catastali, costituente il lotto 71, confinante con proprietà ***** , proprietà ***** , residua proprietà della Società venditrice, Viale dei Pini, salvo altri. Detto immobile fa parte del terreno censito in Catasto Rustico al foglio 1116 con la particella 457 e risulta distinto nel tipo di frazionamento che è stato allegato al detto atto sotto la



lettera A), con la particella 457 sub b che ha dato origine alla particella 2065 di ettari 1.95.20 R.D. L. 253,76, R.A. L. 13,66 ...”

Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 2 luglio 1976, rep. 20392

Rogante: Notaio Marcello Di Fabio di Roma

Trascritto a Roma il 22 luglio 1976, reg. gen. 34780, reg. part. 27137

A favore di: ***** , nato a ***** il *****;

· , nato a · il · ;

A carico e a favore di: “***** – Società per Azioni”, con sede in Roma.

Corpo della nota: “... premesso: - che con atto a rogito Di Fabio dell’8 aprile 1974, rep. n. 15280, reg.to a Roma il 22 aprile 1974 al n. 4091 Vol. 3502 e trascritto ivi il 24 aprile 1974 al n. 21624 di formalità, la “***** – Società per Azioni” ora in liquidazione, ha venduto ai predetti signori ***** e ***** un appezzamento di terreno agricolo, sito in Comune di Roma, facente parte della tenuta in Agro romano denominata “Castel Fusano”, della superficie di ettari 2, are 2 e centiare 60 effettive e di ettari 1, are 95 e centiare 20 catastali, confinante con proprietà ***** , proprietà ***** , residua proprietà della Società venditrice, Viale dei Pini, salvo altri, distinto in catasto al foglio 1115 con la particella 2065 (ex 457 sub b); – che in detta descrizione venne erroneamente omessa l’indicazione di una piccola particella catastale; tutto ciò premesso la “***** – Società per Azioni in liquidazione” i signori ***** e ***** hanno convenuto di rettificare la descrizione catastale contenuta nel citato atto Di Fabio di compravendita dell’8 aprile 1974 Rep. N. 15280, inserendo nella medesima la particella 567/a, di are 7 e centiare 60, R.D. L. 9,88, R.A. L. 0,53 – facente parte della particella 567 di maggiore estensione, intestata alla società venditrice per la proprietà, e al Consorzio di Bonifica di Ostia quale utilista della superficie, alla partita catastale n. 16090, individuata nel tipo di frazionamento redatto dal geom.Sergio Cacciarelli sull’estratto n. 12845, che è stato allegato a detto atto sotto la lettera A); fermo rimanendo in tutto il più volte citato atto Di Fabio del’8 aprile 1974 Rep. N. 15280, e ferma rimanendo in particolare la superficie effettiva dell’appezzamento ivi indicato ...”. Nel corpo della citata trascrizione è indicato erroneamente il nome di ***** in luogo di *****.

Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 luglio 1998, rep. 424

Rogante: Notaio Paolo Salaris di Roma

Trascritto a Roma il 6 agosto 1998, reg. gen. 51679, reg. part. 35273

A favore di: ***** , nato a ***** il ***** , C.F.

· , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni, sulle unità negoziali n. 1 e n. 2;



*****, nata a ***** il *****, C.F. *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni, sulle unità negoziali n. 1 e n. 2;

Contro: ***** nato a ***** il *****, C.F. *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni, sull'unità negoziale n. 1;

*****, nata a ***** il *****, C.F. *****, per la quota di 100/100 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni, sull'unità negoziale n. 2;

Tra le altre, unità negoziale n. 1;

Tra gli altri, immobile n. 11: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 5, natura A – Appartamento, consistenza –, indirizzo Via di Castelporziano, n. civico 695, piano T;

Tra gli altri, immobile n. 12: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 6, natura A – Appartamento, consistenza –, indirizzo Via di Castelporziano, n. civico 695, piano T;

Tra gli altri, immobile n. 13: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 7, natura A – Appartamento, consistenza –, indirizzo Via di Castelporziano, n. civico 695, piano T;

Tra gli altri, immobile n. 15: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 9, natura G – Garage o autorimessa, consistenza –, indirizzo Via di Castelporziano, n. civico 695, piano SEM;

Quadro "D": *"... I signori ***** _ ***** _ ***** _ ***** _ ***** _ ***** _ ***** hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 C.C. conferendo in tale fondo per far fronte ai bisogni della famiglia – ... (omissis) ... all'appartamento int. 6 fg. 1115 particella 1048 è annesso il locale cantina; tutti gli appartamenti hanno la corte esclusiva indivisa ..."*

Annotazioni: Annotazione del 10 marzo 2006, reg. gen. 28738, reg. part. 4041 – Inefficacia parziale

Domanda giudiziale – Divisione giudiziale

Titolo: Domanda giudiziale del 30 gennaio 1989, rep. 7944

Rogante: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 3 aprile 2000, reg. gen. 25912, reg. part. 16899

A favore di: ***** nato a ***** il *****, C.F. *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Contro: ***** nato a ***** il *****, C.F. *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 457, subalterno 567, natura T – Terreno, consistenza –.



Quadro "D": "... Con la presente nota il sig. ***** chiede che l'On. Tribunale, contrariis rejectis, dichiari che la divisione del terreno riportato nel quadro B e della sovrastante villa bifamiliare è stata avvenuta di comune accordo e con parità di contributo alle spese di costruzione delle strutture dell'immobile e, per l'effetto – previa ammissione di consulenza tecnica che determini l'esatto frazionamento del lotto di terreno e della sovrastante costruzione, indicandone i dati catastali, i confini ed i termini – dichiarare che l'istante è proprietario esclusivo di quella parte di terreno, pari al 50% della superficie, e del sovrastante fabbricato da lui e della sua famiglia attualmente abitato, sito sulla mezzeria di sinistra rispetto all'ingresso sul Viale di Castel Porziano n. 695, così come predisposto dalla espletanda consulenza, ed il sign. ***** è proprietario esclusivo della parte di terreno e sovrastante fabbricato sito sulla mezzeria di destra rispetto all'ingresso stesso; in conseguenza di tale attribuzione, dichiarare ciascuno degli interessati esclusivo proprietario del lotto attribuitogli, con tutti gli oneri, servitù e gravami attivi e passivi derivanti dal contratto di acquisto, nonché delle servitù costituite per volontà comune dei comproprietari in ordine agli accessi ed ai viali interni; stabilire gli esatti confini tra i due lotti; disporre l'apposizione dei termini e gli eventuali conguagli che dovessero derivare dalla differenza delle superfici che dovessero derivare dalla differenza delle superfici che risultassero attribuite ai dividendi, tenuto conto delle esistenti servitù, in ordine alle quali si chiede sin da ora che siano precisate le disposizioni idonee alla loro manutenzione. ..."

Rettifiche: Divisione giudiziale del 9 novembre 2000, reg. gen. 84936, reg. part. 55570

Domanda giudiziale – Divisione giudiziale

Titolo: Domanda giudiziale del 30 gennaio 1989, rep. 7944

Rogante: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 9 novembre 2000, reg. gen. 84396, reg. part. 55570

Formalità di riferimento: Trascrizione del 3 aprile 2000, reg. part. 16899

A favore di: ***** , nato a ***** il ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Contro: ***** , nato a ***** il ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 2065, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 1 ettari 95 are 20 centiare.

Quadro "D": "... Con la presente nota il sig. ***** chiede che l'On. Tribunale, contrariis rejectis, dichiari che la divisione del terreno riportato nel quadro B e della sovrastante villa bifamiliare è stata avvenuta di comune accordo e con parità di contributo alle spese di costruzione delle strutture dell'immobile e, per l'effetto – previa ammissione di consulenza tecnica che determini l'esatto frazionamento del lotto di terreno e della sovrastante costruzione, indicandone i dati catastali, i confini ed i termini – dichiarare che l'istante è proprietario esclusivo di quella parte di terreno, pari al 50% della superficie, e del sovrastante fabbricato da lui e della sua famiglia



*attualmente abitato, sito sulla mezzeria di sinistra rispetto all'ingresso sul Viale di Castel Porziano n. 695, così come predisposto dalla espletanda consulenza, ed il sign. ***** è proprietario esclusivo della parte di terreno e sovrastante fabbricato sito sulla mezzeria di destra rispetto all'ingresso stesso; in conseguenza di tale attribuzione, dichiarare ciascuno degli interessati esclusivo proprietario del lotto attribuitogli, con tutti gli oneri, servitù e gravami attivi e passivi derivanti dal contratto di acquisto, nonché delle servitù costituite per volontà comune dei comproprietari in ordine agli accessi ed ai viali interni; stabilire gli esatti confini tra i due lotti; disporre l'apposizione dei termini e gli eventuali congruagli che dovessero derivare dalla differenza delle superfici che dovessero derivare dalla differenza delle superfici che risultassero attribuite ai dividendi, tenuto conto delle esistenti servitù, in ordine alle quali si chiede sin da ora che siano precisate le disposizioni idonee alla loro manutenzione. La presente nota è in rettifica di quella trascritta a Roma 1 il 3 aprile 2000 al n. 16899 di formalità, perché errata la descrizione catastale dell'immobile di cui al quadro B fa parte della tenuta in Agro Romano denominata Castel Fusano, della superficie di ettari 2, are 2 e centiare 60 effettive, e di ettari 1, are 95 e centiare 20 catastali. Detto immobile faceva parte del terreno censito in catasto rustico al foglio 1115, particelle 457 e 567/A (aggiunta a seguito del rogito di rettifica del notaio Marcello Di Fabio di Roma del 27 gennaio 1976) e risultava distinto nell'allegato frazionamento con la particella 457 sub. B, che aveva dato origine alla particella 2065 di ettari 1.95.20, R.D.L. 253,76, R.A.L. 13,66. La presente è richiesta per dichiarare la divisione del terreno in oggetto e della sovrastante villa bifamiliare ..."*

Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

Titolo: Domanda giudiziale del 4 aprile 2003, rep. 1746

Rogante: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma l'8 maggio 2003, reg. gen. 39304, reg. part. 25962

A favore di: Trevi Finance SpA, con sede in Conegliano (TV), C.F. 03452800265, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità negoziali n. 2 e n. 3;

Contro: ***** nata a ***** il *****, C.F. *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 3;

***** nato a ***** il *****, C.F. *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 3.

Tra le altre, unità negoziale n. 3:

Tra gli altri, immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 5, natura V – Villa, consistenza – , indirizzo Viale di Castelporziano, n. civico 695;



Tra gli altri, immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 6, natura V – Villa, consistenza – , indirizzo Viale di Castelporziano, n. civico 695;

Tra gli altri, immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 7, natura V – Villa, consistenza – , indirizzo Viale di Castelporziano, n. civico 695;

Tra gli altri, immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 9, natura V – Villa, consistenza – , indirizzo Viale di Castelporziano, n. civico 695;

Quadro “D”: “... *La presente domanda giudiziale per chiedere la revoca dell’atto di costituzione di fondo patrimoniale fra ***** e ******, a rogito notaio Paolo Salaris di Roma 27/7/98 rep. 424, di cui alla form. 35273 del 6/8/98. ... (omissis) ... *Si precisa inoltre che la villa al fg. 1115 n. 1048 subb 2-3-4-5-6-7-8-9 e costituita anche di locale accessorio su giardino e corte annessa. ...*”.

Atto giudiziario – Sentenza per divisione

Titolo: Atto giudiziario del 18 aprile 2002, rep. 24069

Rogante: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 2 aprile 2004, reg. gen. 33006, reg. part. 21524

A favore di: ***** , nato a ***** il ***** C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1, in regime di separazione dei beni; ***** , nato a ***** il ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 2, in regime di separazione dei beni;

Contro: ***** , nato a ***** il ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 2, in regime di separazione dei beni; ***** , nato a ***** il ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1, in regime di separazione dei beni.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 2, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza – , indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695, piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 3, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza – , indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695, piano T;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 4, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza – , indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695, piano T;



Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 8, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695, piano S1;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 1048, subalterno 1, natura CO – Corte o resede, consistenza –, indirizzo V.le C. Porziano (Aree A-B-C), n. civico 695.

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 5, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695, piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 6, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695, piano T;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 7, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695, piano T;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 9, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695, piano T;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 1048, subalterno 1, natura CO – Corte o resede, consistenza –, indirizzo V.le C. Porziano (Aree E-F-G), n. civico 695.

Annotazione a trascrizione – Inefficacia parziale

Titolo: Atto giudiziario del 6 dicembre 2004, rep. 5561

Rogante: Tribunale di Roma – Sezione distaccata di Ostia

Trascritto a Roma il 10 marzo 2006, reg. gen. 28738, reg. part. 4041

Formalità di riferimento: Trascrizione del 6 agosto 1998, reg. part. 35273

A favore (come nella formalità originaria): ***** ***** , nato a ***** il *****

, C.F. ;

***** ***** , nata a ***** il ***** , C.F. *****;

Contro (come nella formalità originaria): , nato a il

7 ;

***** ***** , nata a ***** il ***** , C.F. *****.

Quadro "D": "... *La presente sentenza dichiara l'inefficacia, nei confronti della Capitalia SpA, dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale, per notaio Paolo Salaris di Roma 27/7/98 rep. 424, di cui alla form. 35273 del 6/8/98 ...*"

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili



Titolo: Atto giudiziario del 22 novembre 2013, rep. 65954

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 13 dicembre 2013, reg. gen. 120969, reg. part. 86341

A favore di: Trevi Finance SpA, con sede in Conegliano (TV), C.F. 03452800265, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: *****, nato a ***** il *****, C.F. *****,
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 5, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695, interno 4, piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 6, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695, interno 5, piano T;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 7, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695, interno 6, piano T;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 9, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695, piano S1;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 1, natura T – Terreno, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano, n. civico 695.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 26 giugno 2020, rep. 15315/2020

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 4 agosto 2020, reg. gen. 79449, reg. part. 55221

A favore di: Aurora SPV Srl, con sede in Conegliano (TV), C.F. 04168600239, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

A favore di: Aurora SPV Srl, con sede in Conegliano (TV), C.F. 04168600239, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro: *****, nato a ***** il *****, C.F. *****,
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *****, nato a ***** il *****, C.F. *****,
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 4407, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 2 are, 10 centiare;



Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 4409, subalterno -, natura EU – Ente Urbano, consistenza 81 are; Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 567, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 7 are, 60 centiare.

Nel quadro D della nota di trascrizione è riportato che “... si precisa che il pignoramento in estensione e' stato eseguito per la somma di euro 779.191,84 oltre interessi e spese ...”.

Come accennato in precedenza e a differenza di quanto indicato nella nota di trascrizione, per la particella 4409 la porzione posta oltre il muro di recinzione parte è in comproprietà con gli eredi del fratello *****.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Titolo: Atto notarile pubblico del 16 febbraio 1996, rep. 15280

Rogante: Notaio Leonello Anderlini di Roma

Iscritta a Roma il 20 febbraio 1996, reg. gen. 11638, reg. part. 1759

A favore di: Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, C.F. 00644990582, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Contro: ***** *****, nato a ***** il *****, C.F. *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni ma disponente di bene personale.

Corpo della nota: “... Il signor ***** ... (omissis) ... ha consentito che venga iscritta ipoteca ... (omissis) ... per interessi e spese sulla propria quota indivisa pari ad un mezzo di comproprietà dei seguenti immobili: – villino bifamiliare in corso di ultimazione sito nel Comune di Roma Località Castel Fusano Viale di Castel Porziano n. 695 sviluppatosi su due piani, composto da tre unità abitative per un totale di metri quadrati 828,20 (ottocentoventotto virgola venti) circa con annessa area giardinata per metri quadrati 18.692 (diciottomilaseicentonovantadue). Nell'insieme confina con viale di Castel Porziano, proprietà *****, salvo altri. Al N.C.T. l'area su cui sorge è indicata al foglio 1115 n. 2065 (derivata dalla particella 457/b come da frazionamento del 6 aprile 1974 prot. 3447/c di Ha. 1.95.20 (un ettaro, novantacinque are e venti centiare). Detta ipoteca graverà sulla proprietà sopra descritta nella quota parte di competenza nonché su tutte le rispettive adiacenze, pertinenze e accessioni e su tutto quanto sia ritenuto comunque gravabile ai sensi di legge, nulla escluso o eccettuato ...”.

Formalità successive: Iscrizione del 10 dicembre 2015, reg. gen. 127125, reg. part. 21417 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Ipoteca volontaria

Titolo: Atto notarile pubblico del 20 gennaio 1997, rep. 29285



Rogante: Notaio Leonello Anderlini di Roma

Iscritta a Roma il 21 gennaio 1997, reg. gen. 4258, reg. part. 587

A favore di: Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, C.F. 00644990582, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Contro: *****, nato a ***** il *****, C.F. *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni ma disponente di bene personale.

Corpo della nota: “... Il signor ***** ... (omissis) ... ha consentito che venga iscritta ipoteca ... (omissis) ... sulla propria quota indivisa pari ad un mezzo di comproprietà dei seguenti immobili: ... (omissis) ... – villino bifamiliare in corso di ultimazione sito nel Comune di Roma Località Castel Fusano Viale di Castel Porziano n. 695 sviluppatosi su due piani, composto da tre unità abitative per un totale di metri quadrati 828,20 (ottocentoventotto virgola venti) circa con annessa area giardinata per metri quadrati 18.692 (diciottomilaseicentonovantadue). Nell’insieme confina con viale di Castel Porziano, proprietà *****, salvo altri. Al N.C.T. l’area su cui sorge è indicata al foglio 1115 n. 2065 (derivata dalla particella 457/b come da frazionamento del 6 aprile 1974 prot. 3447/c di Ha. 1.95.20 (un ettaro, novantacinque are e venti centiare). Detta ipoteca graverà sulla proprietà sopra descritta nella quota parte di competenza nonché su tutte le rispettive adiacenze, pertinenze e accessioni e su tutto quanto sia ritenuto comunque gravabile ai sensi di legge, nulla escluso o eccettuato ...”.

Formalità successive: Iscrizione del 13 gennaio 2017, reg. gen. 3524, reg. part. 453 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Ipoteca legale – Ipoteca legale ai sensi dell’art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99

Titolo: Atto del 7 aprile 2008, rep. 254550

Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.

Iscritta a Roma il 10 aprile 2008, reg. gen. 44345, reg. part. 9214

A favore di: Equitalia Gerit SpA, con sede in Roma, C.F. 00410080584, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: *****, nato a ***** il *****, C.F. *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 1, natura CO – Corte o resede, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano 695, n. civico –;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 5, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano 695, n. civico –;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 6, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano 695, n. civico –;



Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 7, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano 695, n. civico –;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 9, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza –, indirizzo Viale di Castel Porziano 695, n. civico –.

Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito

Titolo: Atto notarile pubblico del 20 gennaio 1997, rep. 29285

Rogante: Leonello Anderlini notaio n Roma

Iscritta a Roma il 13 gennaio 2017, reg. gen. 3524, reg. part. 463

Formalità di riferimento: Iscrizione del 21 gennaio 1997, reg. part. 587

A favore di: Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, C.F. 00644990582, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro: *****, nato a ***** il *****, C.F. *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2.

Tra le altre, unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 5, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani, indirizzo Viale di Castel Porziano n. civico 695, interno 4, piano T.

Identificato nella formalità precedente presso il Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1115, particella 2065, subalterno – e al foglio 1115, particella 475/B, subalterno –;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 6, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, indirizzo Viale di Castel Porziano n. civico 695, interno 5, piano T.

Identificato nella formalità precedente presso il Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1115, particella 2065, subalterno – e al foglio 1115, particella 475/B, subalterno –;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 7, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 20,5 vani, indirizzo Viale di Castel Porziano n. civico 695, interno 6, piano T.

Identificato nella formalità precedente presso il Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1115, particella 2065, subalterno – e al foglio 1115, particella 475/B, subalterno –;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 9, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 30 mq, indirizzo Viale di Castel Porziano n. civico 695, piano S1.

Identificato nella formalità precedente presso il Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1115, particella 2065, subalterno – e al foglio 1115, particella 475/B, subalterno –;



Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1115, particella 1048, subalterno 1, natura CO – Corte o resede, consistenza –, indirizzo Viale di C. Porziano (Aree E-F-G) n. civico 695, piano S1.

Identificato nella formalità precedente presso il Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1115, particella 2065, subalterno – e al foglio 1115, particella 475/B, subalterno –.

Quadro “D”: “... *La presente ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi indicati nell’originaria nota d’iscrizione da rinnovare ... (omissis) ... Si chiarisce che per quanto concerne gli immobili di cui all’unità “2” della presente nota, si richiede il rinnovo sull’intera quota di proprietà in virtù di sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Roma in data 18/04/2002, repertorio 24069 e trascritta il 02/04/2004 ai nn. 33006/21524. ...*”.

Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito

Titolo: Atto notarile pubblico del 16 febbraio 1996, rep. 27094/18114

Rogante: Notaio Leonello Anderlini di Roma

Iscritta a Roma il 10 dicembre 2015, reg. gen. 127125, reg. part. 21417

Formalità di riferimento: Iscrizione del 20 febbraio 1996, reg. part. 1759

A favore di: Banca di Roma SpA, con sede in Roma, C.F. 00644990582, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: *****, nato a ***** il *****, C.F. *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Debitori non datori di ipoteca: *****, con sede in ****, C.F. *****.

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 2065, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza –, indirizzo Loc. Castel Fusano, n. civico –.

Quadro “D”: “... *Gli immobili al quadro “B” risultano identificati con i dati catastali vigenti al momento dell’iscrizione del 1996. Si precisa che risulta gravato villino bifamiliare in corso di ultimazione sito nel Comune di Roma località Castel Fusano Viale di Castel Porziano n. 695 sviluppatosi su due piani composto da tre unità abitative di mq 828,20 circa con annessa area giardinata per mq. 18.692. Nell’insieme confina con Viale di Castel Porziano, proprietà *****, salvo altri. ...*”.

NORMATIVA URBANISTICA

Con istanza registrata al protocollo QI/2019/194718 il sottoscritto ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica per l’immobile identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio al foglio 1115, con le particelle 1048, 4407 e 4409: alla data del 4 gennaio 2020 il certificato non era stato ancora rilasciato.

Al fine di rispondere ai quesiti del Giudice dell’Esecuzione il sottoscritto, in data 30 dicembre 2019, si era recato presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale e, con l’approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, sulla base della



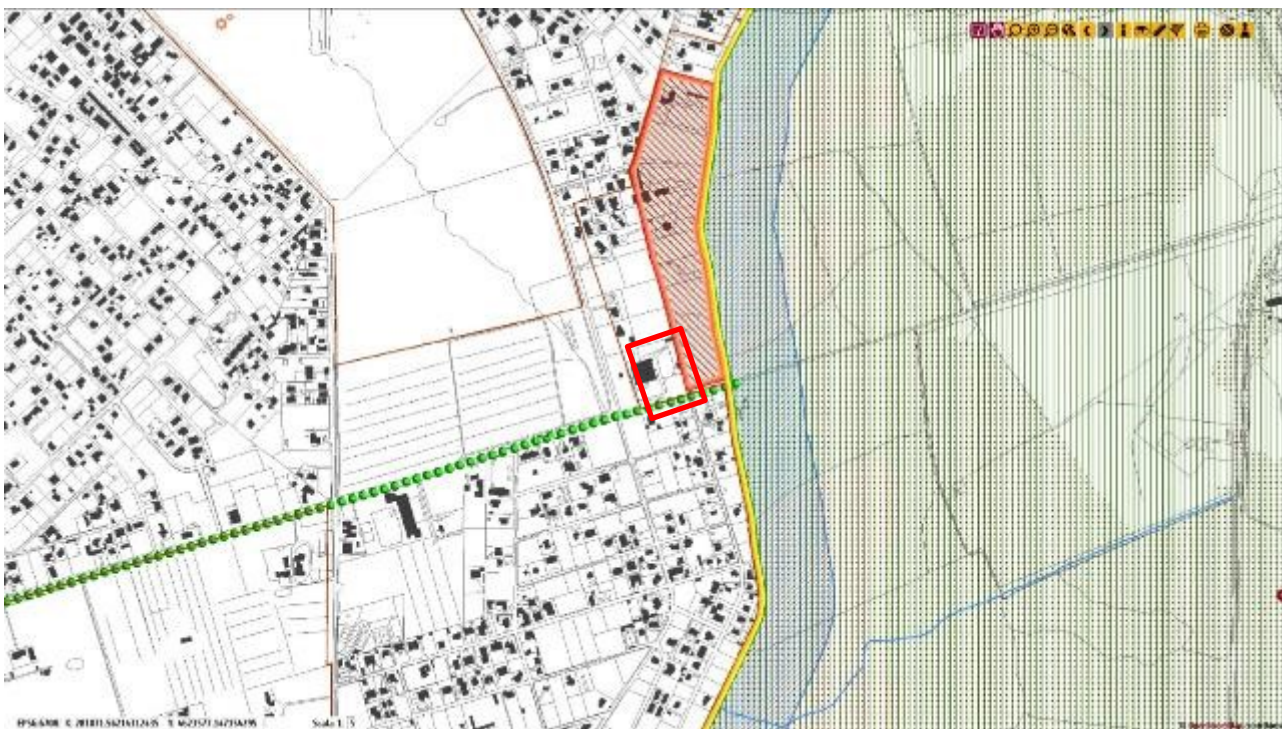
documentazione esibitami, aveva potuto verificare che secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina 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 ...", ha potuto accertare che gli immobili identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1115, con le particelle 1048, 4407 e 4409 ricadeva in:

1. Sistemi e regole: Sistema ambientale – Agro Romano – Aree Agricole



PRG – Sistema ambientale – Agro Romano – Aree agricole (stralcio non in scala)

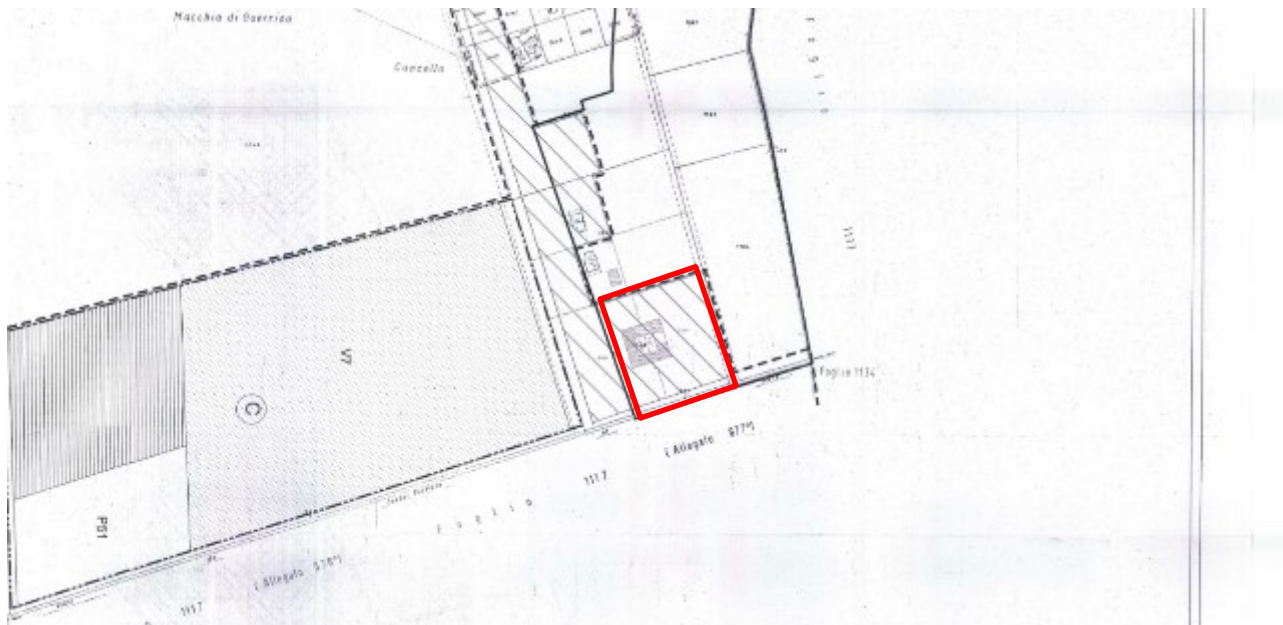
2. Rete ecologica: Lambito da "Filari alberati";



3. Carta per la qualità: Non individuato.

L'immobile è inoltre ricompreso nel Piano Particolareggiato di zona "O" n. 51 "Infernetto-Macchione", come si evince dallo stralcio che viene di seguito riportato.





P.P. n. 51/O approvato nel 2013 – Zona di completamento residenziale semplice (stralcio non in scala)

Il Piano Particolareggiato n. 51/O “Infernetto – Macchione”, è stato dapprima approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 312/1994, e poi decaduto dopo il termine decennale. In detto Piano Particolareggiato non era ricompresa la parte destra del lotto, quella poi assegnata al sig. *****, ma solamente una porzione della parte sinistra poi assegnata al sig. **, come si evince dalla cartografia di seguito riportata.



P.P. n. 51/O approvato nel 1994 – Zonizzazione – Non ricompreso nel piano particolareggiato (stralcio non in scala)

Successivamente il Piano Particolareggiato è stato nuovamente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 12 aprile 2006; per quanto riguarda il lotto che ricomprende l’immobile in argomento il piano nuovamente adottato prevedeva la medesima destinazione ed il medesimo perimetro, ma tra le 29 osservazioni pervenute nei termini e le 9 osservazioni fuori termine, una riguardava proprio l’immobile in trattazione. L’osservazione è stata presentata dal sig. ***** che ha richiesto che “... la parte fuori dal perimetro del piano sia inserita nel perimetro e che tutta l’area



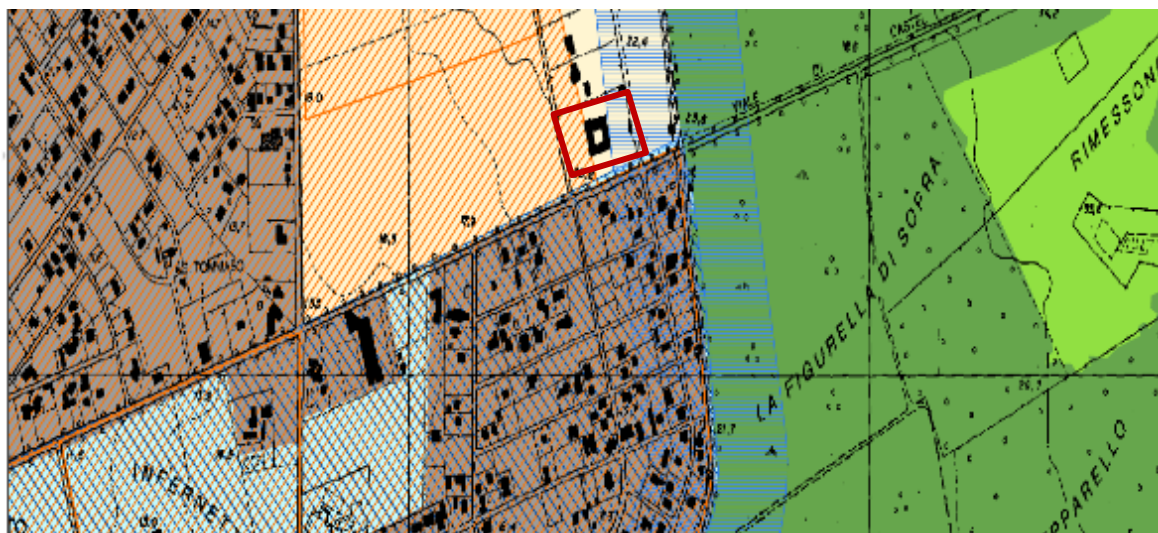
di proprietà sia destinata a zona di “Completamento residenziale semplice” ...”. L'amministrazione comunale, con la deliberazione di controdeduzione del Consiglio Comunale n. 26 del 12 aprile 2012, accoglieva l'osservazione e per l'effetto inseriva tutto il lotto di terreno all'interno del Piano Particolareggiato con la destinazione richiesta.

Il piano, a questo punto in variante allo strumento urbanistico generale, è stato poi approvato dalla regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale del 15 febbraio 2013, n. 15, recante “Roma Capitale. Piano Particolareggiato per il recupero urbanistico del Nucleo di zona “O” n. 51 “Infernetto - Macchione” in variante al PRG vigente. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 12.4.2006 e deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 26 del 12 aprile 2012. Approvazione.” Pertanto, solo dal 26 febbraio 2013, data di pubblicazione della citata delibera, è stata attribuita capacità edificatoria alle porzioni oggetto della presente relazione.

Il piano particolareggiato prevede per l'area in trattazione la destinazione di “zona di completamento residenziale semplice”, disciplinata dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso piano particolareggiato, che disciplinano il “... completamento e nuova edificazione residenziale fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiario di 0,1375 mq/mq per i lotti interni al perimetro del nucleo come definito dalla deliberazione della G.R.L. n. 4777/83 ...”. Poiché le NTA fanno riferimento solamente ai lotti già interni al perimetro del primo piano particolareggiato, e non specificano l'indice di fabbricabilità da attribuire ai lotti esclusi dal perimetro originario ma poi ricompresi nel piano successivo, è stato richiesto al competente Dipartimento PAU, con istanza del 1° febbraio 2018, prot. QI/2018/0018051, quale sia l'indice di fabbricabilità da applicare al lotto di terreno in argomento. Il Dipartimento PAU si è espresso in tal senso, con nota del 3 maggio 2018, prot. QI/76138, affermando che “... in linea generale, alle aree destinate a zona di completamento residenziale semplice, esterne al perimetro dell'originario nucleo dell'originario nucleo come definito dalla delibera di G.R.L. n. 4777/83 è da applicare l'indice di fabbricabilità pari a 0,078 mq/mq ...”: copia di detta comunicazione prot. QI/2018/76138 è allegata alla presente sotto la lettera “E”.

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultava soggetto a:
Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:

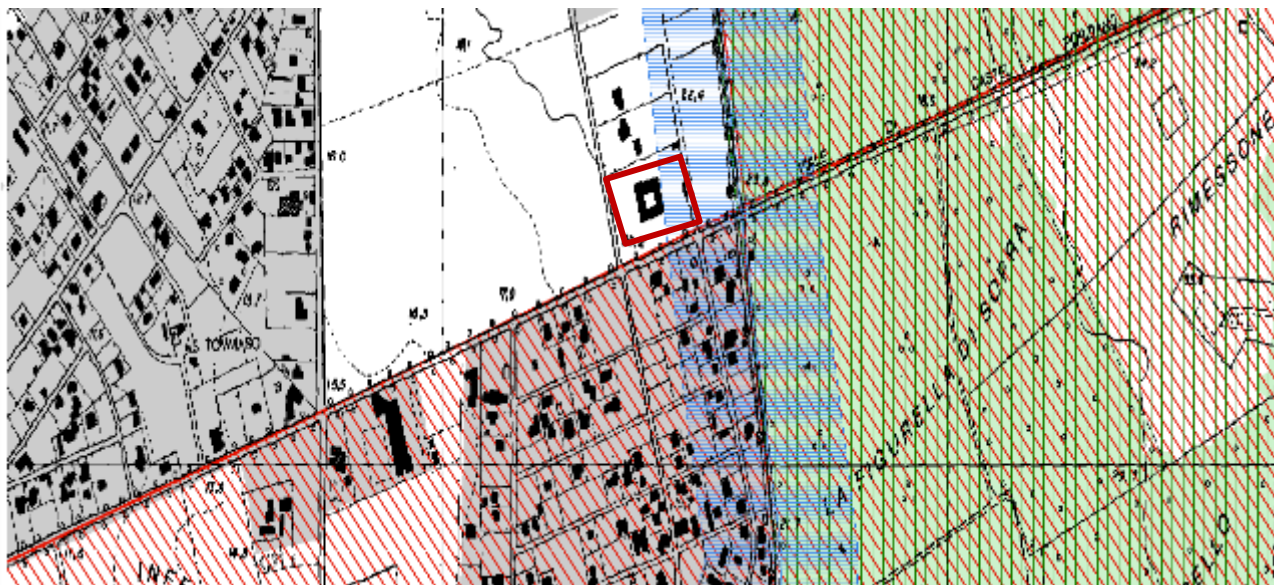
1. PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani, proposte comunali di modifica dei PTP vigenti;



PTPR Tav. A – Paesaggio agrario di continuità, Coste marine, lacuali e corsi d'acqua
(stralcio non in scala)



2. PTPR Tav. B: Canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piede degli argini per una fascia di rispetto di 150 metri ciascuno – “Fosso del Confine” DPR 28 dicembre 1965.



PTPR Tav. B – Canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piede degli argini per una fascia di rispetto di 150 metri ciascuno – “Fosso del Confine” DPR 28 dicembre 1965 (non in scala)

L’immobile è altresì interessato dalle limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la Navigazione Aerea di cui all’art. 707, commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione, relativamente all’Aeroporto di Roma Fiumicino “Leonardo Da Vinci”, approvate con Decreto Dirigenziale n. 62264 del 9 giugno 2015.

Il citato certificato di destinazione urbanistica è stato poi rilasciato in data 18 maggio 2020 e risulta allegato alla presente sotto la lettera “D”.

Si precisa che, dalla rappresentazione grafica sul portale della Regione Lazio, l’edificio identificato catastalmente con il numero di particella 1048 non sembra essere interessato dalla fascia di rispetto di 150 m dal “Fosso del Confine”, inserito nell’elenco delle acque pubbliche della provincia di Roma con Decreto del Presidente della Repubblica del 28 marzo 1966, recante “*Quinto elenco suppletivo delle acque pubbliche scorrenti nel territorio della Provincia di Roma*”: non sono state effettuate verifiche circa l’effettivo interessamento dell’edificio dal vincolo, poiché tale attività avrebbe comportato il rilievo del corso d’acqua e la misurazione della distanza tra il corso d’acqua stesso e l’edificio; attività non espressamente richiesta dalla Procedura.

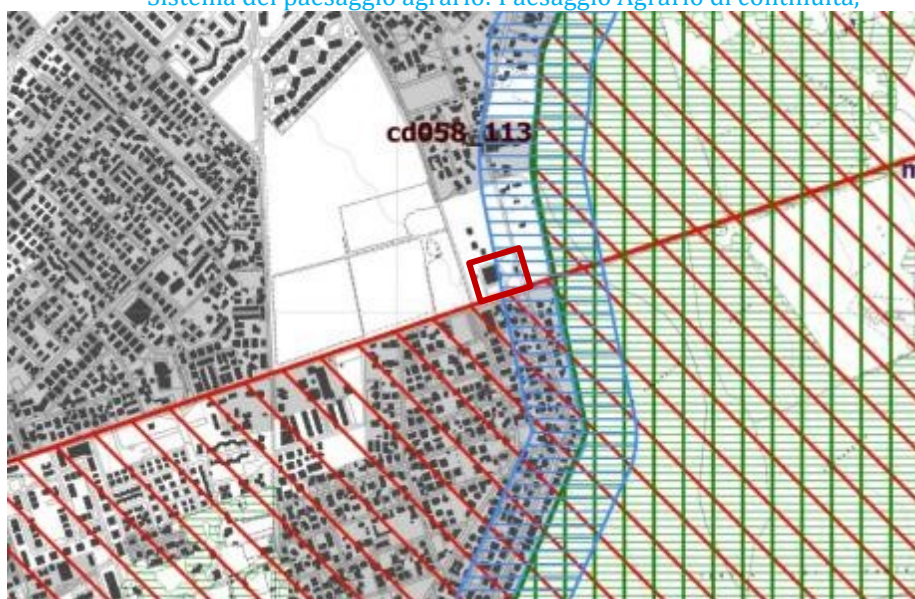
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con le citate Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 è stato successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, 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. Alla data del 20 aprile 2022 le indicazioni circa il PTPR sono quelle di seguito riportate:



PTPR Tav. A: Sistema del paesaggio naturale: Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;
Sistema del paesaggio agrario: Paesaggio Agrario di continuità,



PTPR Tav. B: Ricognizione delle aree tutelate per legge: c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

Le porzioni oggetto di esecuzione sono state interessate da una richiesta di autorizzazione paesaggistica per l'edificazione di n. 3 edifici residenziali bifamiliari e n. 2 edifici unifamiliari; a seguito di tale richiesta è stata emessa la Determinazione Dirigenziale prot. QI/143046/2014 del 25 settembre 2014 che autorizza, dal punto di vista paesaggistico, l'intervento. Successivamente è stata presentata l'istanza registrata al protocollo n. 130119128 del 5 dicembre 2013, finalizzata ad ottenere un permesso di costruire per gli edifici di cui sopra; detta istanza è stata rigettata con Determina Dirigenziale prot. QI/139413/2016 del 28 luglio 2016, già agli atti della Procedura Esecutiva.

Vista la vocazione edificatoria del lotto di terreno sul quale insistono i beni pignorati è opportuno fare alcune considerazioni circa la Superficie Utile Lorda (SUL) realizzabile. Nel corso dei sopralluoghi sono stati effettuati dei rilievi topografici finalizzati all'individuazione della posizione della dividente



che interessa la corte esterna attribuita a ciascun Bene ed è stata rilevata la proprietà attribuita in via esclusiva al sig. *****, il rilievo ha tenuto conto dei muri perimetrali esterni al lotto e di quelli interni al lotto attualmente esistenti. A seguito dei rilievi effettuati il lotto di terreno come sopra descritto ha una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 8818 circa; applicando a tale superficie l'indice attribuito al lotto sulla base della nota del Dipartimento PAU prot. QI/2018/76138, pari a mq/mq 0,078 risulta possibile edificare sul citato lotto una SUL complessiva pari a mq 687,80 (mq 8.818 x mq/mq 0,078). Alla SUL come sopra determinata deve essere sottratta quella già esistente sul lotto medesimo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nessuno degli immobili risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La realizzazione dell'edificio principale non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato del certificato di agibilità/abitabilità.

Al fine di verificare la legittimità degli immobili oggetto di esecuzione sono state effettuate ricerche presso l'Ufficio di Scopo Condono, finalizzate ad ottenere copia delle istanze di sanatoria edilizia, di cui si è trovata traccia tra i documenti agli atti della Procedura Esecutiva, identificate ai protocolli n. 86/129365, 87/118001 e 87/91089. Le tre domande di condono non sono presenti nell'archivio dell'Ufficio di Scopo Condono e non risultano neanche registrate sul sistema informatico; ancora tra gli atti della Procedura Esecutiva è stata rinvenuta una nota in cui lo stesso Ufficio Condono comunica che dette domande di sanatoria non sono mai pervenute dalla XV Ripartizione perché sequestrate nell'ambito di un procedimento penale. Con istanza registrata al prot. QI/2018/68996 il sottoscritto ha chiesto ogni utile informazione sulle istanze di sanatoria sopra riportate. L'Ufficio, con nota prot. QI/2018/82287, allegata sotto la lettera "F", dapprima confermava che dette istanze non erano reperibili suggerendo di fare ulteriori accertamenti presso l'archivio del Dipartimento PAU.

Seguendo il suggerimento di effettuare ulteriori accertamenti sono stati reperiti i dati registrati sul sistema informatico della ex XV Ripartizione; i dati riferiti alla domanda di condono prot. 87/118001, l'unica delle tre citate nella nota relativa all'edificio residenziale di Viale Castel Porziano, 695 sono allegati alla presente sotto la lettera "G". Dal contenuto dei report si evince che la domanda di condono prot. 87/118001 è costituita da n. 3 domande di sanatoria tutte relative ad opere ad uso residenziale, realizzate nel periodo che compreso tra il 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977 e ricondotte alla tipologia d'abuso 2 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Con la prima istanza, identificata con il prot. 87/118001/001, è stata richiesta la sanatoria per opere aventi una Superficie Utile Abitabile pari a mq 71,50 e una Superficie Non Residenziale pari a mq 98,25. La seconda istanza, identificata con il prot. 87/118001/002, è relativa ad opere per una Superficie Utile Abitabile pari a mq 390,00 e una Superficie Non Residenziale ragguagliata pari a mq 19,58 a cui corrispondono mq 32,63 di superficie accessoria, mentre l'ultima domanda, registrata al prot. 87/118001/003, è relativa ad opere che hanno una Superficie Utile Abitabile pari a mq 62,30. Si



evidenzia che, trattandosi di istanze non presenti presso l'archivio dell'Ufficio di Scopo "Condono", sarà necessario curarne la ricostruzione.

Sempre agli atti della procedura è stata rinvenuta una ordinanza sindacale con la quale è stata rigettata l'istanza di sanatoria prot. 86/129365 che non riguarda le porzioni di immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva; non è stata rinvenuta analoga ordinanza sindacale per l'istanza di condono 87/118001. Pertanto, sulla base delle indicazioni fornite dall'Ufficio di Scopo Condono si può affermare che la consistenza delle unità immobiliari rappresentata nelle planimetrie catastali del 1985 è congrua con le superfici oggetto di istanza di sanatoria edilizia, con le eccezioni di seguito indicate per il sottonumero 002, e che le istanze che riguardano le porzioni pignorate oggetto della presente Procedura potranno eventualmente essere definite con il rilascio della concessione in sanatoria, previa la loro ricostruzione a cura dell'aggiudicatario, alle condizioni previste dalla Legge e dalle procedure in essere presso l'Ufficio di Scopo Condono. Si precisa inoltre che, durante i vari sopralluoghi effettuati, una volta presa cognizione degli interventi realizzati successivamente alla presentazione della domanda di condono edilizio in questione, sono state chieste informazioni circa la legittimità di tali interventi: in tal senso l'esecutato non ha fornito indicazioni in merito all'esistenza di titoli e/o comunicazioni edilizie per i citati interventi.

Dal raffronto tra la restituzione grafica dei rilievi effettuati e quanto rinvenuto dall'archivio informatico della Ripartizione XV, si relaziona quanto segue.

La domanda di condono identificata con il sottonumero 001 è riconducibile, confrontando le superfici rilevate con quelle indicate nel report della Ripartizione XV, sia all'abitazione identificata con il subalterno 6 che ai locali accessori identificati con il subalterno 9; allo stesso modo si può affermare che le istanze identificate con i sottonumeri 002 e 003 riguardano le abitazioni distinte rispettivamente con i subalterni 7 e 5. Per quanto riguarda i vani accessori del subalterno 7, posti al piano seminterrato, si può presupporre come non siano stati oggetto della domanda di condono poiché trattasi di locali tecnici.

Inoltre, la tipologia d'abuso indicata nei report della Ripartizione XV per tutti e tre i sottonumeri, ovvero la n. 2, consistente in *"Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrate in vigore della presente legge"*, non trova corrispondenza con le *"... prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore ..."* della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, poiché, indipendentemente dall'esatta epoca di realizzazione delle opere abusive, che va dal 1° settembre 1967 al 29 gennaio 1977, il lotto di terreno su cui sono state realizzate dette opere era destinato, secondo il Piano Regolatore Generale del 1965, a zona H, ovvero "Agro romano"; verrà destinato all'edificazione residenziale solamente con il 2° piano particolareggiato n. 51/0 "Infernetto – Macchione", approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale del 15 febbraio 2013, n. 15. Per tali motivi risulta errata l'individuazione della tipologia d'abuso n. 2 della tabella allegata alla Legge n. 47 del 1985, in luogo dell'esatta tipologia d'abuso n. 1: contestualmente sono da ritenersi errati i calcoli dell'oblazione.

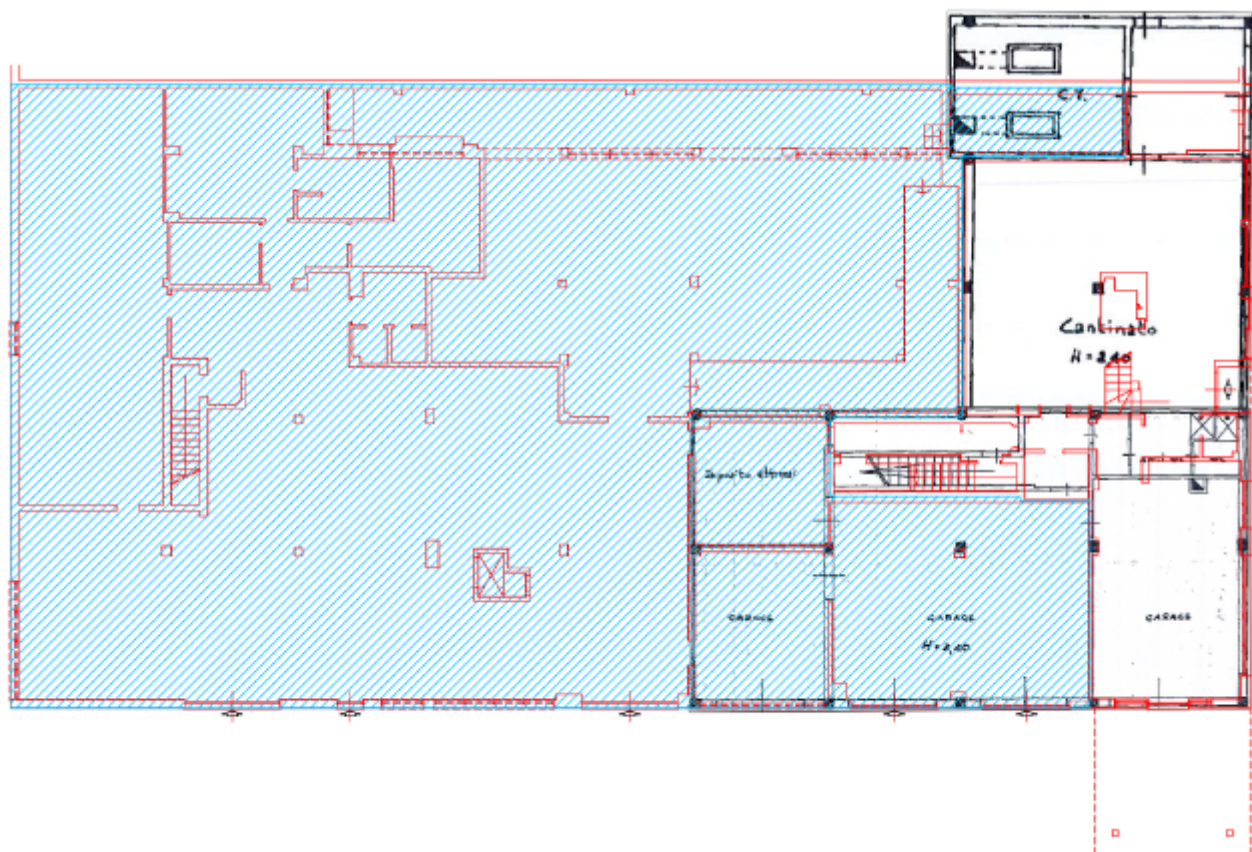
Per quanto riguarda le consistenze riportate nell'archivio informatico della Ripartizione XV, queste risultano sostanzialmente congrue con le opere oggetto di sanatoria, fatta eccezione per la



Superficie Non Residenziale indicata nella domanda di cui al sottonumero 002, non si è riusciti a ricondurre ad alcun dei manufatti tra quelli rappresentati nelle planimetrie catastali abbinate ai subalterni 5, 6, 7 e 9: per esclusione, tutte le opere non rappresentate nelle planimetrie abbinate ai quattro subalterni più volte menzionati, come ad esempio il terrazzo coperto dove insiste la porta d'ingresso al subalterno 7, il solaio che costituisce la corte interna all'edificio alla quota del piano terreno o i consistenti interventi di ampliamento che hanno interessato il subalterno 9, così come gli interventi realizzati sulle porzioni identificate con i subalterni 5 e 6, non possono intendersi supportati da alcun titolo edilizio che ne legittimi l'esecuzione.

Con riferimento alla porzione al piano seminterrato del Bene n. 1 la minor parte del subalterno 9, precedentemente adibito a locali garage e/o accessori, ha subito notevoli interventi di ampliamento, che hanno dato luogo all'attuale zona posta al di sotto dell'abitazione distinta con il subalterno 7, alla parte adibita al ricovero del collaboratore domestico e alla porzione in cui sono stati depositati i materiali di risulta di interventi edilizi precedentemente realizzati. Dalle ricerche effettuate non sono emersi titoli edilizi relativi ai vari manufatti rinvenuti sul lotto, ubicati principalmente sul lato verso Via Gaspare Scuderi.

Quanto fin qui esposto meglio si evince dalle sovrapposizioni dei rilievi effettuati, evidenziati in rosso, alle planimetrie catastali in atti.



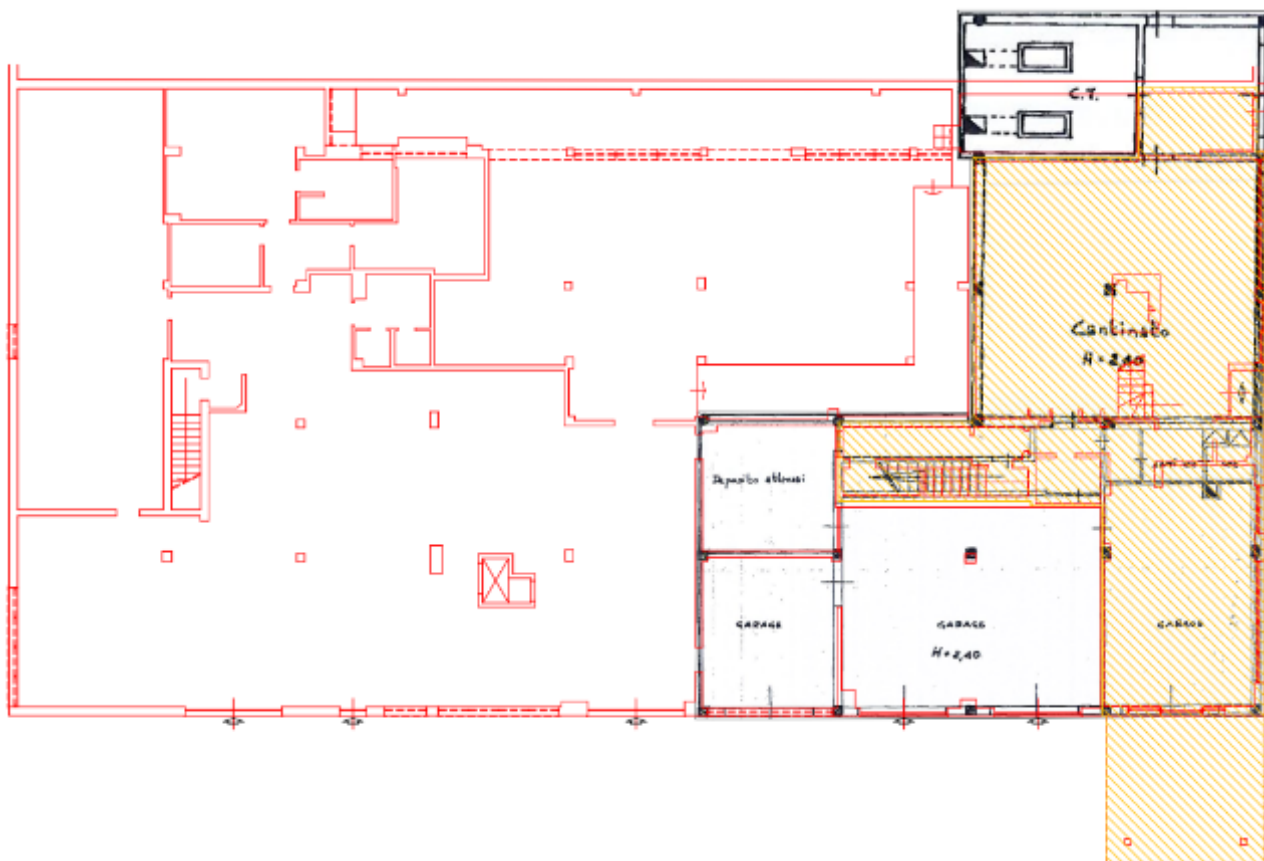
Sovrapposizione del rilievo effettuato (in rosso) alle planimetrie catastali relative agli immobili posti al livello inferiore, evidenziato in celeste – Bene n. 1 (non in scala)

Dalla sovrapposizione emerge come la maggioranza delle volumetrie attualmente presenti al livello inferiore non sia stato denunciato presso l'Agenzia delle Entrate e quindi, per i motivi sopra esposti, non può considerarsi legittimo visto che le consistenze delle domande di sanatoria sono, tutto sommato, riconducibili alle consistenze catastali. Emerge inoltre come il vano denominato "Deposito



attrezzi” e i due garage rappresentati nella planimetria abbinata al subalterno 9 siano ad oggi ricompresi nella sagoma riconducibile al Bene n. 1, così come una parte del locale tecnico di dimensioni maggiori indicato con la dicitura “CT”: in merito ai locali tecnici si evidenzia l’incongruenza tra quanto rilevato sul posto, ovvero due locali in aderenza caratterizzati da una forma rettangolare, mentre sulla planimetria catastale è presente un unico vano, dalla forma pressoché quadrata, servito da un disimpegno su cui esitano due porte; una porzione del locale tecnico rappresentato nella planimetria catastale è confluito nella proprietà attribuita a **** *****.

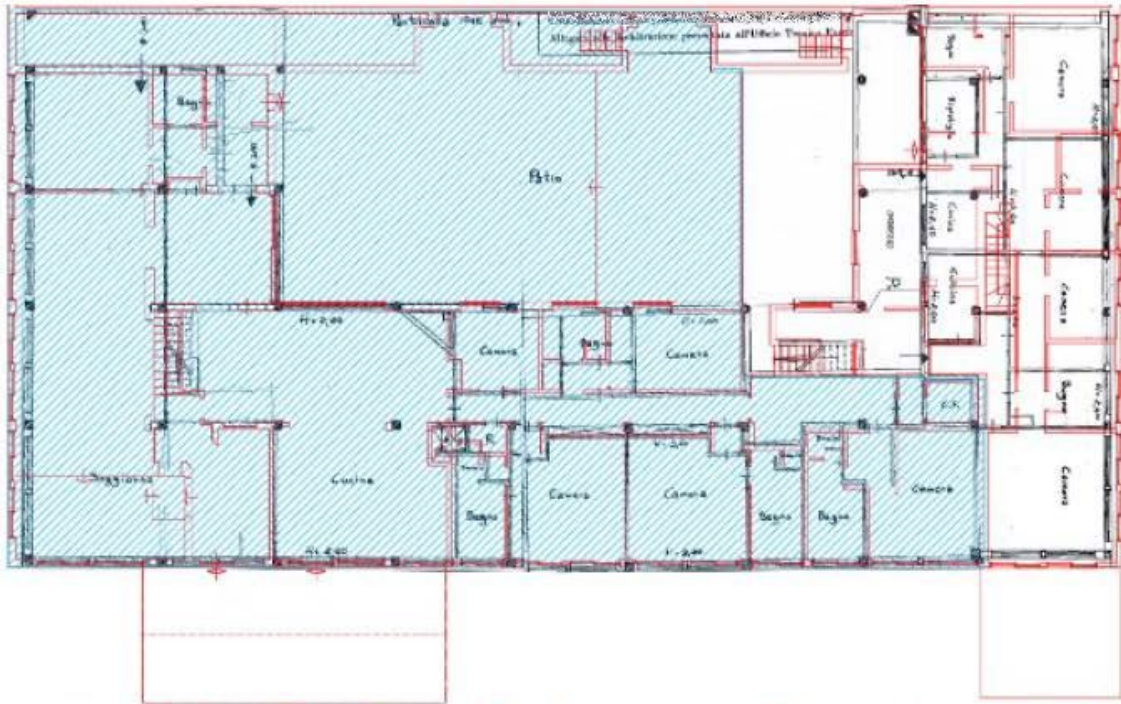
Al piano seminterrato, per il Bene n. 2 e come già esposto nel paragrafo “Corrispondenza catastale”, i subalterni 5, 6, i locali accessori del subalterno 7 e la maggior consistenza del subalterno 9 sono stati fusi in un’unica unità immobiliare adibita all’uso residenziale, articolata su due livelli collegati tramite una scala interna: contestualmente sono stati eseguiti interventi che hanno comportato la modifica della distribuzione interna, il cambio di destinazione d’uso del subalterno 9 e della parte più piccola del subalterno 7 in abitazione e degli ampliamenti al piano superiore, nel cortile interno, di cui si dirà in seguito; quanto sopra meglio si evince dall’immagine di seguito riportata.



Sovrapposizione del rilievo effettuato (in rosso) alle planimetrie catastali relative agli immobili posti al livello inferiore, evidenziato in giallo – Bene n. 2 (non in scala)

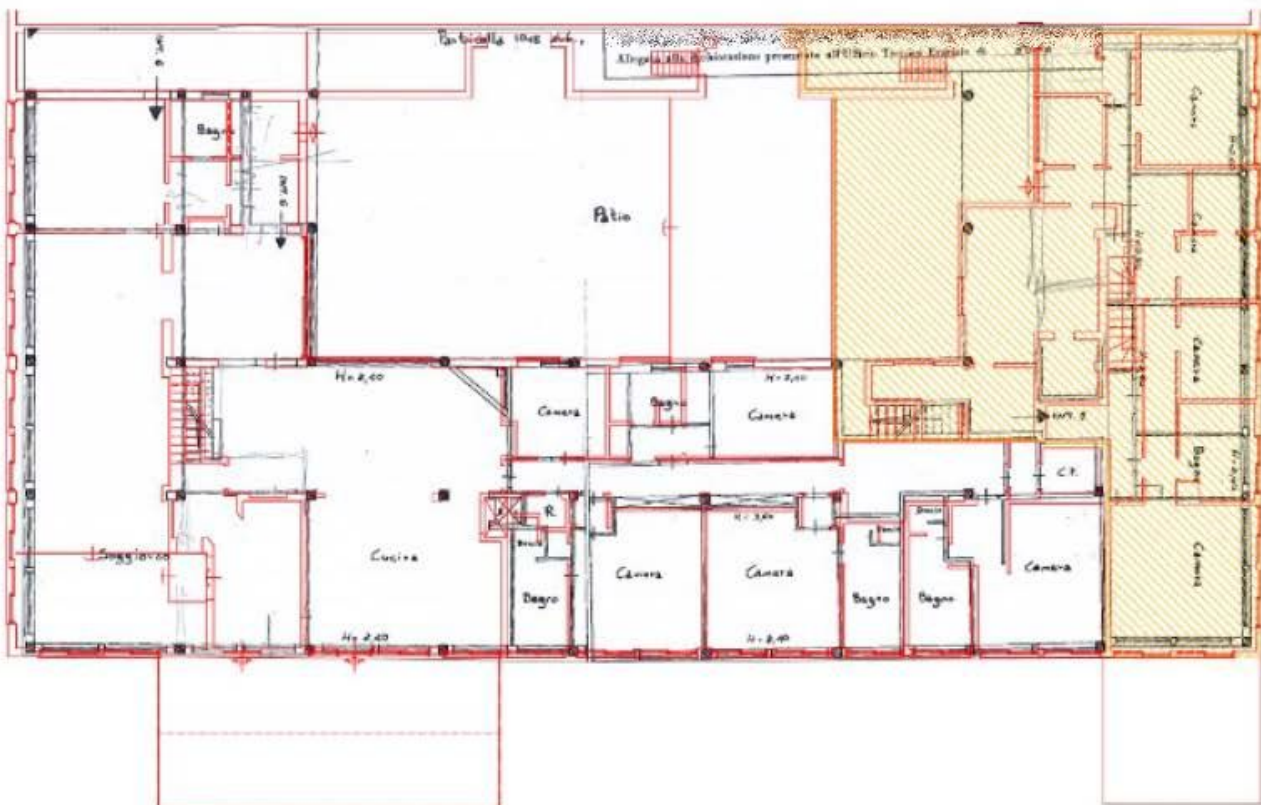
Al piano superiore, con riferimento all’immobile che costituisce il Bene n. 1, dalla sovrapposizione tra il rilievo effettuo e la situazione catastale emerge come l’immobile sia sostanzialmente conforme, alla planimetria abbinata al subalterno 7, fatta eccezione per un piccolo ampliamento che ad oggi ha generato i due vani accessori accessibili dalla stanza adibita a studio, oltre alla realizzazione del terrazzo coperto prospiciente Via Gaspare Scuderi. Si segnala inoltre la modifica di limitate porzioni di tramezzatura, come la realizzazione della doccia in muratura nel bagno che affaccia sul corteo interno.





Sovrapposizione del rilievo effettuato (in rosso) alle planimetrie catastali relative agli immobili posti al livello superiore, evidenziato in celeste - Bene n. 1 (non in scala)

Al livello superiore e con riferimento all'immobile che costituisce il Bene n. 2 si rileva come l'unità attualmente in essere sia il risultato della fusione dei subalterni 5 e 6, che contestualmente hanno subito degli interventi di ampliamento che hanno generato buona parte della camera da letto che affaccia sul cortile interno ed il bagno annesso. Ulteriori interventi consistono nella realizzazione della scala che collega questo livello con il sottostante, oltre alla redistribuzione degli spazi interni.



Sovrapposizione del rilievo effettuato (in rosso) alle planimetrie catastali relative agli immobili posti al livello superiore, evidenziato in giallo - Bene n. 2 (non in scala)



Circa la possibilità di regolarizzare o meno tali interventi, nonché delle spese da sostenere in merito alla regolarizzazione e/o al ripristino, meglio si dirà nei relativi paragrafi “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è a conoscenza circa l'esistenza dei certificati di conformità degli impianti installati nelle porzioni pignorate; l'Attestato di Prestazione Energetica non è stato fornito dall'esecutato e parimenti non sono stati forniti gli elementi per la sua redazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Poiché l'immobile non è parte di un edificio gestito in condominio, non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO UNICO

BENE N. 1 – ABITAZIONE PROSPICIENTE IL VIALE DI CASTEL PORZIANO

Bene n. 1: unità immobiliare, allo stato di fatto composta da parte dell'immobile identificato catastalmente al foglio 1115, particella 1048, subalterno 7 e con la minor consistenza dell'immobile identificato catastalmente con il subalterno 9, oltre a delle volumetrie non censite presso il Catasto dei Fabbricati. All'immobile è di fatto annessa una corte scoperta, prospiciente il Viale di Castel Porziano e Via Gaspare Scuderi, allo stato di fatto ricompresa in maggior consistenza nell'area identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1115, particella 4409 e buona parte della corte interna dell'edificio che è identificata con la particella 4407; il tutto meglio si evince dalla restituzione grafica dei rilievi effettuati, in cui le porzioni in argomento sono state evidenziate con un retino celeste nel grafico riportato precedentemente a pagina 10. Nel Bene n. 1 devono ritenersi ricompresi i diritti pari ad 1/2 della particella 567 che, come già detto, è funzionale all'accesso al compendio immobiliare che costituisce il Bene n. 1 oltre ai diritti sulla particella 4409 per la parte posta oltre la citata recinzione.

CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è emerso che l'immobile che costituisce il Bene n. 1 confina nell'insieme con l'unità immobiliare che costituisce il Bene n. 2, Via Gaspare Scuderi, Viale di Castel Porziano, proprietà **** * o suoi aventi causa, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	399,58 mq	452,26 mq	1,00	452,26 mq	Vedi grafici	Terra
Terrazzi	243,08 mq	243,08 mq	0,25	60,77 mq	-	Terra
Locali accessori	687,88 mq	750,83 mq	0,50	375,42 mq	-	Seminterrato
Corte comprensiva della superficie dei manufatti rinvenuti sul lotto	5.950,00 mq circa	5.950,00 mq circa	0,10	595,00 mq	-	
Superficie convenzionale complessiva:				1.483,45 mq		





La cucina - tinello



La cucina - tinello



Il soggiorno





Il corridoio che serve le varie stanze



Il ripostiglio



La camera di dimensioni inferiori





Il disimpegno che serve la seconda camera sulla sinistra



Il bagno annesso alla seconda camera sulla sinistra del corridoio



La seconda camera sulla sinistra del corridoio





La prima camera sulla destra del corridoio



Il bagno annesso alla prima camera sulla destra del corridoio e



La seconda camera sulla destra del corridoio





La seconda camera sulla destra del corridoio



Il bagno annesso alla seconda camera sulla destra del corridoio



La seconda parte del corridoio





La camera da letto in fondo al corridoio



Il bagno annesso alla camera da letto in fondo al corridoio



Il ripostiglio in fondo al corridoio





La stanza adibita a studio



Il disimpegno che porta al ripostiglio



Il ripostiglio





L'ingresso



L'ampia sala che affaccia verso il Viale di Castel Porziano



La stanza accessibile dall'ampia sala





Il bagno annesso alla camera



La porzione di terrazzo di fatto annessa all'abitazione (area esterna parte della part. 4407)

La porzione sita al livello inferiore è accessibile dalla scala che esita sull'ingresso e dall'ascensore interno che esita nella cucina/tinello, oltreché dall'esterno. Scendendo dalla scala si arriva nell'ambiente più grande, dove esitano le porte della piccola porzione attualmente adibita al ricovero del collaboratore domestico, alla cantina sul lato verso Viale di Castel Porziano, all'ambiente privo di pavimentazione, ad un piccolo ripostiglio e alla lavanderia: da quest'ultima è possibile inoltre accedere al garage. Quanto sopra meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato, in cui le porzioni in argomento sono evidenziate in celeste e dalle fotografie di seguito riportate.

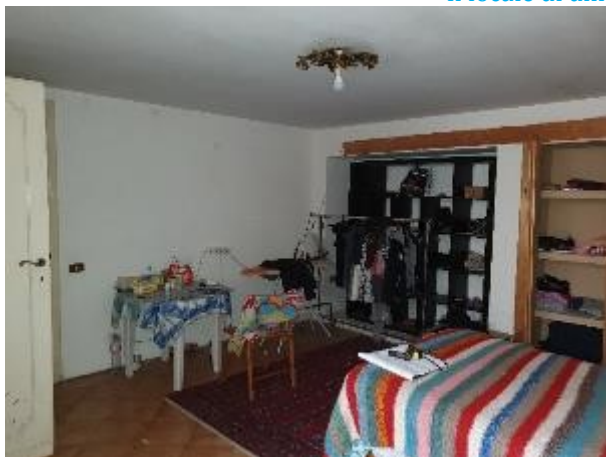




Il locale di dimensioni maggiori



Il locale di dimensioni maggiori



La stanza utilizzata come camera da letto





Il bagno



La camera in aderenza al bagno



La lavanderia





Il garage

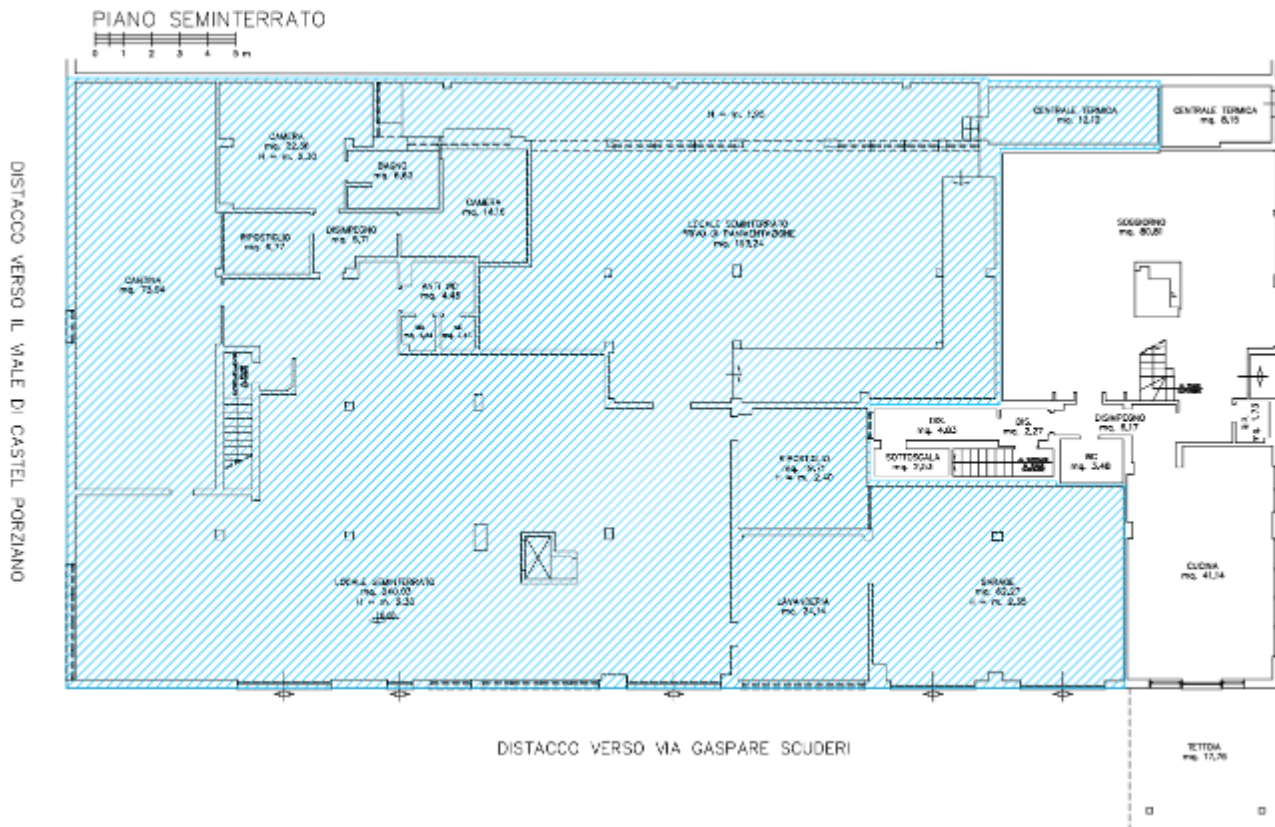


L'ambiente privo di pavimentazione



L'ambiente privo di pavimentazione





Restituzione grafica del rilievo effettuato – Piano seminterrato (non in scala)

Sull'area scoperta annessa al Bene n. 1, che ha un accesso anche su Via Gaspare Scuderi, sono stati rinvenuti dei manufatti il cui rilievo è stato limitato alla sagoma esterna: di seguito si riportano le fotografie scattate alla corte annessa che ai manufatti rinvenuti su quest'ultima.



Alcune delle fotografie scattate alla corte



Alcune delle fotografie scattate alla corte





Alcune delle fotografie scattate alla corte



I manufatti realizzati in prossimità dell'ingresso su Via Gaspare Scuderi



I manufatti realizzati in prossimità dell'ingresso su Via Gaspare Scuderi





I manufatti realizzati in prossimità dell'ingresso su Via Gaspare Scuderi



I manufatti realizzati in prossimità dell'ingresso su Via Gaspare Scuderi

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati – Porzioni identificate con i subalterni 7 e 9.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20 dicembre 1990 al 18 aprile 2002	*****, nato a ***** il , C.F. , detentore della quota di 500/1000 del diritto di proprietà fino al 18 aprile 2002; *****, nato a ***** il , C.F. , detentore della quota di 500/1000 del diritto di proprietà fino al 18 aprile 2002.	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 1048, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile Cl.8, consistenza 20,5 vani Rendita € 4.605,50 Piano T Fg. 1115, Part. 1048, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Cl.14, consistenza 30 mq Rendita € 164,23 Piano S/1
Dal 18 aprile 2002 all'attualità	*****, nato a ***** il , C.F. , detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 1048, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile Cl.8, consistenza 20,5 vani Rendita € 4.605,50 Piano T Fg. 1115, Part. 1048, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Cl.14, consistenza 30 mq Rendita € 164,23 Piano S/1

Catasto Terreni – Porzione identificata con il numero di particella 1048

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Fino al 6 dicembre 1991	***** con sede in Roma, detentrica di diritti reali fino al 6 dicembre 1991.	Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Bosco ceduo, classe 3 Superficie ha 1 are 92 ca 00 (19.200 mq) Deduzione B9 R.D. € 19.200, R.A. € 5.760
Dal 6 dicembre 1991 all' 11 settembre 2003		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Ente urbano Superficie ha 1 are 92 ca 00 (19.200 mq)
Dall' 11 settembre 2003 all' attualità		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Ente urbano Superficie ha 0 are 13 ca 80 (1.380 mq)

Catasto Terreni – Porzione identificata con il numero di particella 4407

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 6 dicembre 1991	***** con sede in Roma, detentrica di diritti reali fino al 6 dicembre 1991.	Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Bosco ceduo, classe 3 Superficie ha 1 are 92 ca 00 (19.200 mq) Deduzione B9 R.D. € 19.200, R.A. € 5.760
Dal 6 dicembre 1991 all' 11 settembre 2003		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Ente urbano Superficie ha 1 are 92 ca 00 (19.200 mq)
Dall' 11 settembre 2003 all' attualità		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 4407, Qualità Ente urbano Superficie ha 0 are 02 ca 10 (210 mq)

Catasto Terreni – Porzione identificata con il numero di particella 4409

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 6 dicembre 1991	***** con sede in Roma, detentrica di diritti reali fino al 6 dicembre 1991.	Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Bosco ceduo, classe 3 Superficie ha 1 are 92 ca 00 (19.200 mq) Deduzione B9 R.D. € 19.200, R.A. € 5.760
Dal 6 dicembre 1991 all' 11 settembre 2003		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Ente urbano Superficie ha 1 are 92 ca 00 (19.200 mq)
Dall' 11 settembre 2003 al 6 giugno 2013		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 4409, Qualità Ente urbano Superficie ha 0 are 44 ca 86 (4.486 mq)
Dal 6 giugno 2013 al 9 agosto 2013		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 4409, Qualità Ente urbano Superficie ha 0 are 53 ca 07 (5.307 mq)
Dal 9 agosto 2013 al 14 ottobre 2013		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 4409, Qualità Ente urbano Superficie ha 0 are 44 ca 86 (4.486 mq)
Dal 14 ottobre 2013 all' attualità		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 4409, Qualità Ente urbano Superficie ha 0 are 81 ca 00 (8.100 mq)

Catasto Terreni – Porzione identificata con il numero di particella 567



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Impianto meccanografico	***** con sede in Roma, proprietaria del sottoposto fondo e Consorzio di Bonifica di Ostia utilista della superficie (da verificare)	Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 567, Qualità Bosco ceduo, classe 3 Superficie ha 0 are 11 ca 38 (1.138 mq) Deduzione B9 R.D. € 1.138, R.A. € 341
Dal 2 luglio 1976 (antecedente all'impianto meccanografico) al 27 luglio 1988	***** ******, nato a ***** il , C.F. , detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà e ***** ******, nato a ***** il , C.F. , detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà	Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 567, Qualità Bosco ceduo, classe 3 Superficie ha 0 are 11 ca 38 (1.138 mq) Deduzione B9 R.D. € 1.138, R.A. € 341
Dal 27 luglio 1988 (antecedente all'impianto meccanografico) al 17 febbraio 2019	***** ******, nato a ***** il , C.F. , detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà e ***** ******, nato a ***** il , C.F. , detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà	Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 567, Qualità Bosco ceduo, classe 3 Superficie ha 0 are 7 ca 60 (760 mq) Deduzione B9 R.D. € 760, R.A. € 228
Dal 17 febbraio 2019 all'attualità	***** ******, nato a ***** il , C.F. , detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà; ***** ****** nata a ***** il , C.F. , detentrici della quota di 1/12 del diritto di proprietà; ***** ****** nato a ***** il , C.F. , detentore della quota di 1/12 del diritto di proprietà; ***** ****** nato a ***** il , C.F. , detentore della quota di 1/12 del diritto di proprietà; ***** ****** nato a ***** il , C.F. , detentrici della quota di 1/12 del diritto di proprietà; ***** ****** nata a ***** il , C.F. , detentrici della quota di 1/12 del diritto di proprietà;	Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 567, Qualità Bosco ceduo, classe 3 Superficie ha 0 are 7 ca 60 (760 mq) Deduzione B9 R.D. € 0,39, R.A. € 0,12

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1115	1048	7	6	A/2	8	20,5 vani	450 mq	€ 4.605,50	T°
	1115	1048	9	6	C/6	14	30 mq	199 mq	€ 164,23	S/1
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Por z.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R.D. €	R.A. €	Graffato
1115	1048				Ente Urbano		00 13 80			
1115	4407				Ente Urbano		00 02 10			



1115	4409				Ente Urbano		00 81 00			
1115	657				Bosco Ceduo		00 07 60	0,39	0,12	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra i rilievi effettuati e le planimetrie catastali in atti è emerso come nessuna di queste sia conforme allo stato dei luoghi, a causa dei vari interventi edilizi che hanno interessato le porzioni immobiliari.

Come già accennato la minor consistenza del subalterno 9 è dovuta al fatto che alcuni ambienti sono stati annessi al subalterno 7, che a sua volta ha subito consistenti interventi di ampliamento al piano seminterrato; l'abitazione di dimensioni maggiori ha subito un ulteriore ampliamento che ha dato luogo ad un piccolo ingresso verso il patio. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla sovrapposizione dei rilievi effettuati, in rosso, alle planimetrie catastali, su cui è stata evidenziata in colore celeste l'attuale superficie dell'unità immobiliare: per dette rappresentazioni grafiche si rimanda al precedente paragrafo "Regolarità edilizia". Nella documentazione catastale è indicato il numero civico 695 in luogo di quello attuale che è il numero 697.

Per le motivazioni sopra esposte la situazione catastale delle porzioni immobiliari non è coerente con lo stato dei luoghi.

Copia della documentazione catastale relativa alle porzioni che compongono il Bene n. 1 risulta allegata alla presente sotto la lettera "H".

Per quanto riguarda le porzioni identificate presso il Catasto dei Terreni, in precedenza erano tutte ricomprese nell'originaria particella 1048: a seguito del frazionamento depositato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni il 15 settembre 2003, prot. 6590, sono state generate le particelle 1048, 4406, 4407, 4408 e 4409. Sulle visure storiche delle citate particelle è stata apposta dall'Ufficio la dicitura "... atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8 del d.m. 701/94 ...": il menzionato art. 1, comma 8 recita "... I tipi di frazionamento o i tipi mappali di cui al comma 4, ad eccezione di quelli finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritti dai soggetti che hanno la titolarità di diritti reali sui beni interessati dalle variazioni e dal tecnico che li ha redatti. Di tali elaborati viene fatta menzione negli atti traslativi, costitutivi o estintivi di diritti reali sulle particelle individuate dagli elaborati medesimi, nonché nelle relative note di trascrizione. ..."; il riferimento è al fatto che il tipo di frazionamento è stato sottoscritto da uno solo dei dividendi e più precisamente dal sig. *****.

Si precisa che non sono state effettuate verifiche circa il corretto posizionamento dei confini del lotto, poiché tale attività è riconducibile alla riconfinazione, attività non espressamente richiesta dalla Procedura; dal raffronto tra il rilievo e le mappe catastali è emersa inoltre una mancata corrispondenza tra i due in merito al posizionamento dell'edificio sul lotto ed alla posizione della dividente tra le proprietà dei fratelli *****.

Inoltre, dal raffronto tra la superficie reale dell'intero lotto, così come quantificata nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Di Fabio di Roma dell'8 aprile 1974 e del 2 luglio 1976, pari complessivamente a mq 19.520 catastali (20.260 effettivi, così come riportato nell'atto), e la somma delle superfici delle singole porzioni costituenti l'intero lotto, ovvero le particelle 1048, 4406, 4407,



4408, 4409 e 567, pari a mq 21.160, emerge una differenza tra le due consistenze per una superficie pari a circa 900 mq. Si precisa inoltre che nella consistenza della particella 4409, così come identificata presso l'Agenzia delle Entrate, è estesa sino alla mezzeria stradale di Via Gaspare Scuderi: detta porzione compresa tra la mezzeria stradale ed il muro di recinzione è di titolarità dell'esecutato per i diritti pari ad 1/2 dell'intero.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei beni ricompresi nel Bene n. 1 risulta in mediocre stato di conservazione: i materiali di finitura sono quelli risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio e quindi riconducibili agli anni '70 del secolo scorso: l'unità immobiliare nel complesso non è stata oggetto di importanti interventi manutentivi. Di seguito si riportano alcune fotografie scattate durante i sopralluoghi effettuati relative a delle criticità riscontrate quali delle cavillature sugli intonaci, la presenza di imbibimento dell'intonaco da acqua per problemi al manto impermeabile, della pavimentazione e/o della copertura. In alcuni punti la presenza di acqua ha deteriorato anche la pavimentazione in parquet.



La lesione sull'intonaco presente nella stanza che affaccia verso il Viale di Castel Porziano



Il distacco dei listelli di parquet nella stanza in aderenza a quella di cui sopra e le tracce di umidità nel soggiorno





Lo stato conservativo della stanza più piccola che affaccia sul terrazzo

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che le porzioni immobiliari ricomprese nel Bene n. 1 rientrano nella sua disponibilità; in una porzione del piano seminterrato è stata rinvenuta la presenza di un collaboratore domestico.

BENE 2 – ABITAZIONE SUL LATO OPPOSTO AL VIALE DI CASTEL PORZIANO

Bene n. 2 – unità immobiliare sita in Roma (RM), allo stato di fatto composta dagli immobili identificati catastalmente al foglio 1115, particella 1048, subalterni 5 e 6, nonché dalla maggior consistenza dell'immobile identificato catastalmente con il subalterno 9 e dalla minor consistenza del subalterno 7. All'immobile è di fatto annessa un'area scoperta, prospiciente Via Gaspare Scuderi e dalla quale via ha accesso, che è parte della consistenza della particella 4409 del foglio 1115: su questa sono presenti dei manufatti non censiti presso l'Agenzia delle Entrate; è altresì ricompresa una minore consistenza dalla particella 4407 che costituisce la corte interna dell'edificio. Il tutto meglio si evince dalla restituzione grafica dei rilievi effettuati, in cui le porzioni in argomento sono state evidenziate con un retino giallo nel grafico riportato precedentemente a pagina 10. È ricompresa nel Bene n 2 anche una parte della particella 4409 posta oltre la recinzione per i diritti in capo al sig. *****.

CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati si può affermare che le porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 2 confinano nell'insieme con la porzione che costituisce il Bene n. 1, Via Gaspare Scuderi, proprietà ***** o suoi aventi causa, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

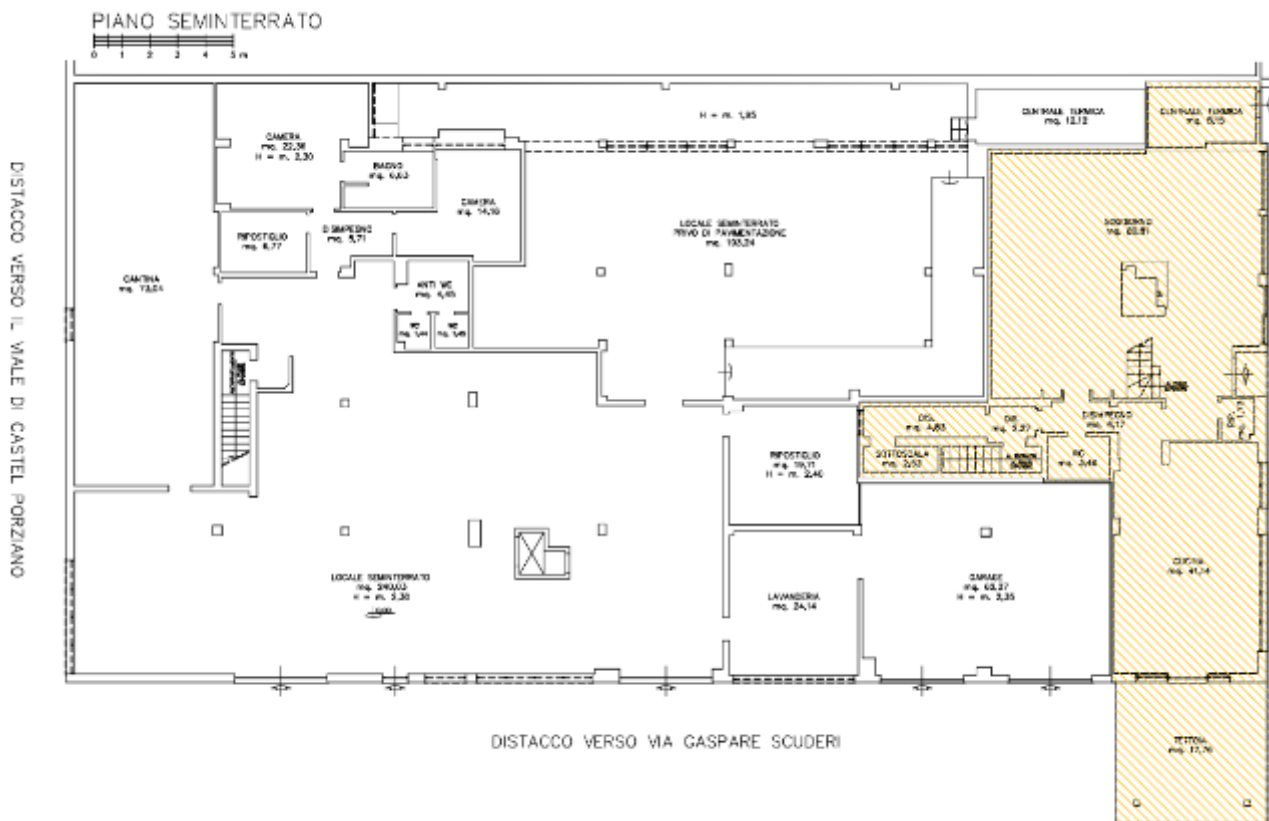
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,65 mq	177,45 mq	1,00	177,45 mq	Vedi grafici	Terra
Terrazzi	65,12 mq	65,12 mq	0,25	16,28 mq	-	Terra



Abitazione	142,96 mq	171,54 mq	1,00	171,54 mq	-	Seminterrato
Locale tecnico	8,15 mq	10,15 mq	0,50	5,07 mq	-	Seminterrato
Portici e tettoie	19,56 mq	19,56 mq	0,30	5,86 mq	-	Seminterrato
Corte comprensiva della superficie dei manufatti rinvenuti sul lotto	2.090 mq circa	2.090 mq circa	0,10	209,00 mq	-	
Superficie convenzionale complessiva:				585,20 mq		

Le porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 2 sono nella disponibilità della figlia dell'esecutato e del suo nucleo familiare ed hanno accesso dal cancello carrabile sito in Via Gaspare Scuderi: detto cancello consente l'accesso all'area esterna e quindi all'edificio.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso la porta posta nel soggiorno al livello inferiore e da una finestra presente nel vano cucina. La porzione al piano inferiore, che ha un'altezza limitata in considerazione del fatto che proviene dalla trasformazione di locali accessori all'abitazione, è costituita da un soggiorno, dotato di un camino centrale, da una cucina, un bagno di servizio oltre agli accessori: una scala consente l'accesso alla porzione al piano superiore dove insiste la zona notte mentre un'ulteriore scala consente di salire alla porzione scoperta costituita da parte della corte interna dell'edificio. In prossimità della cucina è altresì presente un portico; quanto sopra meglio si evince dall'immagine di seguito riportata e dalla documentazione fotografica scattata nel corso dei sopralluoghi effettuati.



La restituzione del rilievo effettuato





Il soggiorno



Il soggiorno



La cucina





Il bagno



Il disimpegno dove esita la scala che porta al terrazzo e il corridoio parallelo al sottoscala



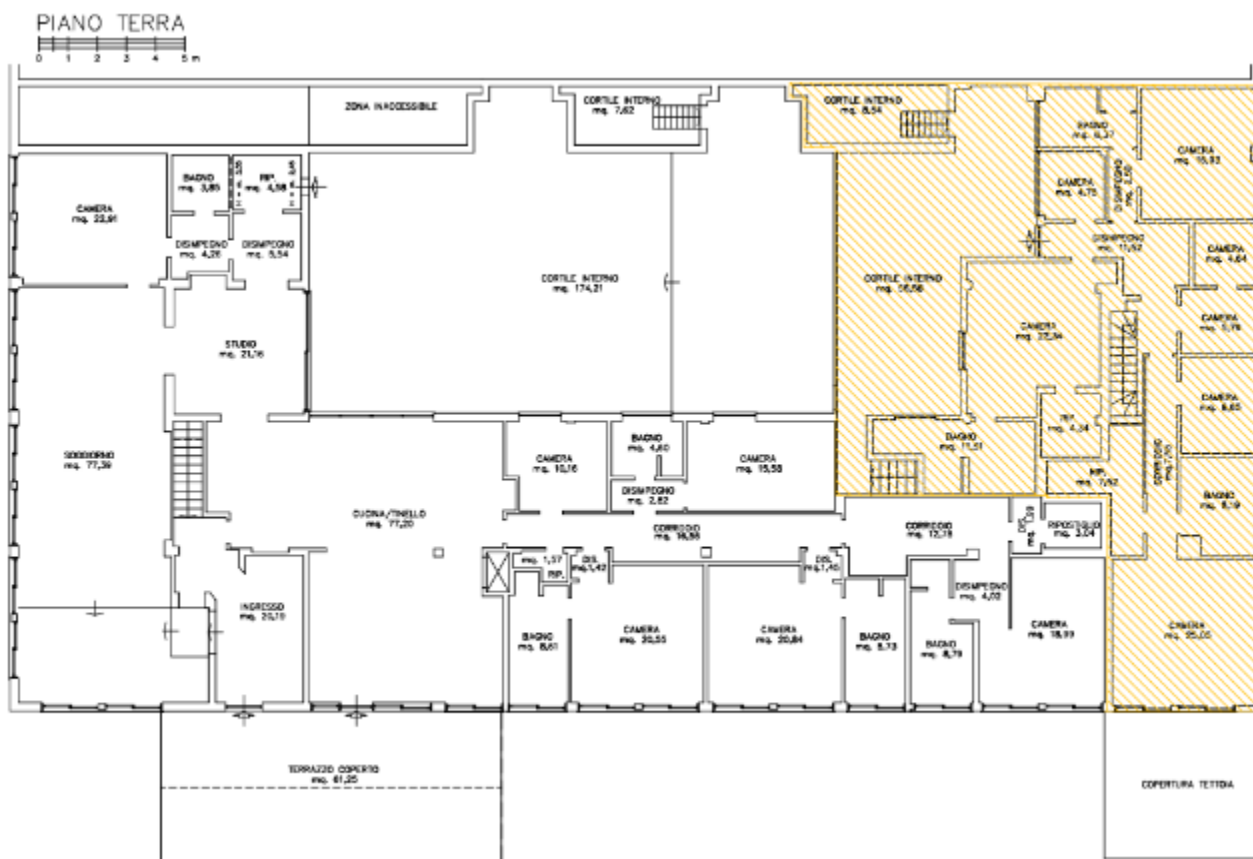
La scala che sale alla corte esterna e il sottoscala





La scala che conduce alla zona notte al livello soprastante

Il livello superiore ospita esclusivamente la zona notte costituita da diverse stanze da letto, alcune delle quali non raggiungono le dimensioni regolamentari, tre bagni di cui due annessi alle stanze da letto ed alcuni ripostigli, oltre a corridoi, disimpegni ed alla parte di corte interna dell'edificio annessa alla porzione immobiliare in descrizione. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato che, unitamente alle fotografie scattate al momento del sopralluogo, viene di seguito riportata.



La restituzione del rilievo effettuato





Il corridoio



Il corridoio



Il corridoio





Una camera da letto



Una camera da letto



La camera da letto con ripostiglio e bagni annessi e dalla quale è accessibile il terrazzo





La stanza prospiciente la corte esterna



Una camera da letto



Una camera da letto





La camera da letto, il bagno annesso e il disimpegno che serve entrambi gli ambienti

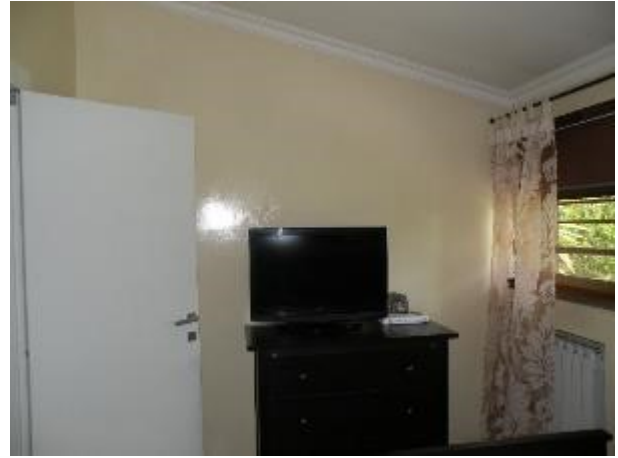


Alcune stanze accessibili dal corridoio



Alcune stanze accessibili dal corridoio





Alcune stanze accessibili dal corridoio



Il ripostiglio accessibile dal corridoio



Il bagno accessibile dal corridoio





La camera da letto posta in fondo al corridoio



La porzione di corte interna all'edificio annessa all'abitazione

Come già esposto in precedenza per il Bene n. 1, anche sulla corte esclusiva annessa all'abitazione in questione sono stati rinvenuti dei manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo: di seguito si riportano le fotografie scattate alla corte annessa all'abitazione e quelle scattate all'esterno di detti manufatti.



Alcune delle fotografie scattate alla corte di fatto annessa all'abitazione





Il ripostiglio e la tettoia in prossimità dell'accesso da Via Gaspare Scuderi



Il manufatto in prossimità dell'accesso da Via Gaspare Scuderi e la tettoia

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati – Porzioni identificate con i subalterni 5, 6, 7 e 9.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20 dicembre 1990 al 18 aprile 2002	***** , C.F. , detentore della quota di 500/1000 del diritto di proprietà fino al 18 aprile 2002; ***** , C.F. , detentore della quota di 500/1000 del diritto di proprietà fino al 18 aprile 2002.	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 1048, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile Cl.8, consistenza 4 vani Rendita € 898,64 Piano T Fg. 1115, Part. 1048, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile Cl.8, consistenza 3,5 vani Rendita € 786,31 Piano T Fg. 1115, Part. 1048, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile Cl.8, consistenza 20,5 vani Rendita € 4.605,50 Piano T Fg. 1115, Part. 1048, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Cl.14, consistenza 30 mq Rendita € 164,23 Piano S/1
Dal 18 aprile 2002 all'attualità	***** , C.F. , detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 1048, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile Cl.8, consistenza 4 vani Rendita € 898,64 Piano T Fg. 1115, Part. 1048, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile Cl.8, consistenza 3,5 vani Rendita € 786,31 Piano T



		<p>Fg. 1115, Part. 1048, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile Cl.8, consistenza 20,5 vani Rendita € 4.605,50 Piano T</p> <p>Fg. 1115, Part. 1048, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Cl.14, consistenza 30 mq Rendita € 164,23 Piano S/1</p>
--	--	---

Catasto Terreni – Porzione identificata con il numero di particella 1048

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 6 dicembre 1991	***** con sede in Roma, detentrica di diritti reali fino al 6 dicembre 1991.	Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Bosco ceduo, classe 3 Superficie ha 1 are 92 ca 00 (19.200 mq) Deduzione B9 R.D. € 19.200, R.A. € 5.760
Dal 6 dicembre 1991 all'11 settembre 2003		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Ente urbano Superficie ha 1 are 92 ca 00 (19.200 mq)
Dall'11 settembre 2003 all'attualità		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Ente urbano Superficie ha 0 are 13 ca 80 (1.380 mq)

Catasto Terreni – Porzione identificata con il numero di particella 4407

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 6 dicembre 1991	***** con sede in Roma, detentrica di diritti reali fino al 6 dicembre 1991.	Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Bosco ceduo, classe 3 Superficie ha 1 are 92 ca 00 (19.200 mq) Deduzione B9 R.D. € 19.200, R.A. € 5.760
Dal 6 dicembre 1991 all'11 settembre 2003		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Ente urbano Superficie ha 1 are 92 ca 00 (19.200 mq)
Dall'11 settembre 2003 all'attualità		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 4407, Qualità Ente urbano Superficie ha 0 are 02 ca 10 (210 mq)

Catasto Terreni – Porzione identificata con il numero di particella 4409

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 6 dicembre 1991	***** con sede in Roma, detentrica di diritti reali fino al 6 dicembre 1991.	Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Bosco ceduo, classe 3 Superficie ha 1 are 92 ca 00 (19.200 mq) Deduzione B9 R.D. € 19.200, R.A. € 5.760
Dal 6 dicembre 1991 all'11 settembre 2003		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 1048, Qualità Ente urbano Superficie ha 1 are 92 ca 00 (19.200 mq)
Dall'11 settembre 2003 al 6 giugno 2013		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 4409, Qualità Ente urbano Superficie ha 0 are 44 ca 86 (4.486 mq)
Dal 6 giugno 2013 al 9 agosto 2013		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 4409, Qualità Ente urbano Superficie ha 0 are 53 ca 07 (5.307 mq)
Dal 9 agosto 2013 al 14 ottobre 2013		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 4409, Qualità Ente urbano Superficie ha 0 are 44 ca 86 (4.486 mq)
Dal 14 ottobre 2013 all'attualità		Catasto Terreni Fg. 1115, Part. 4409, Qualità Ente urbano Superficie ha 0 are 81 ca 00 (8.100 mq)

Catasto Terreni – Porzione identificata con il numero di particella 567

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



1115	4409				Ente Urbano		00 81 00			
1115	657				Bosco Ceduo		00 07 60	0,39	0,12	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra i rilievi effettuati e le planimetrie catastali in atti è emerso come nessuna di queste sia conforme allo stato dei luoghi, a causa dei vari interventi edilizi subiti dalle porzioni immobiliari.

Come già accennato, il subalterno 5, ovvero l'abitazione distinta con il numero interno 4, il subalterno 6, cioè l'abitazione distinta con il numero interno 5, la parte posta al piano seminterrato del subalterno 7 e parte del subalterno 9 sono stati fusi in un'unica unità immobiliare adibita all'uso residenziale che si articola su due livelli di cui uno parzialmente interrato: l'organismo edilizio così generato ha subito inoltre degli interventi di ampliamento, che sostanzialmente hanno dato luogo a buona parte dell'attuale camera da letto al piano superiore, ovvero quella che affaccia verso il cortile interno, e del bagno annesso. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla sovrapposizione dei rilievi effettuati, in rosso, alle planimetrie catastali, su cui è stata evidenziata in giallo l'attuale superficie dell'unità immobiliare: per dette rappresentazioni grafiche si rimanda al precedente paragrafo "Regolarità edilizia". Nella documentazione catastale è indicato il numero civico 695 in luogo di quello attuale che è il numero 697.

Per le motivazioni sopra esposte la situazione catastale delle porzioni immobiliari non è coerente con lo stato dei luoghi.

Copia della documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione risulta allegata alla presente sotto la lettera "I".

Le porzioni identificate presso il Catasto dei Terreni erano in precedenza tutte ricomprese nell'originaria particella 1048: a seguito del frazionamento depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni il 15 settembre 2003, prot. 6590, sono state generate le particelle 1048, 4406, 4407, 4408 e 4409. Sulle visure storiche delle citate particelle è stata apposta dall'Ufficio la dicitura "... atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8 del d.m. 701/94 ...": il menzionato art. 1, comma 8 recita "... I tipi di frazionamento o i tipi mappali di cui al comma 4, ad eccezione di quelli finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritti dai soggetti che hanno la titolarità di diritti reali sui beni interessati dalle variazioni e dal tecnico che li ha redatti. Di tali elaborati viene fatta menzione negli atti traslativi, costitutivi o estintivi di diritti reali sulle particelle individuate dagli elaborati medesimi, nonché nelle relative note di trascrizione. ..."; il riferimento è al fatto che il tipo di frazionamento è stato sottoscritto da uno solo dei condividenti e più precisamente dal sig. *****. Si precisa che non sono state effettuate verifiche circa il corretto posizionamento dei confini del lotto, poiché tale attività è riconducibile alla riconfinazione, non espressamente richiesta dalla Procedura.

Inoltre, dal raffronto tra la superficie reale dell'intero lotto, così come quantificata nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Di Fabio di Roma dell'8 aprile 1974 e del 2 luglio 1976, pari complessivamente a mq 19.520 catastali (20.260 effettivi, così come riportato nell'atto), e la somma delle superfici delle singole porzioni costituenti l'intero lotto, ovvero le particelle 1048, 4406, 4407, 4408, 4409 e 567, pari a mq 21.160, emerge una differenza tra le due consistenze per una superficie pari



a circa 900 mq; dal raffronto tra il rilievo e le mappe catastali è emersa inoltre una mancata corrispondenza tra i due in merito al posizionamento dell'edificio sul lotto ed alla posizione della dividente tra le proprietà dei fratelli *****.

Si precisa inoltre che nella consistenza della particella 4409, così come identificata presso l'Agenzia delle Entrate, è ricompresa la mezzeria stradale della Via Gaspare Scuderi: detta porzione compresa tra la mezzeria stradale ed il muro di recinzione è di titolarità dell'esecutato per i diritti pari ad 1/2 dell'intero.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle porzioni immobiliari ricomprese nel Bene n. 2 risulta buono, come si evince dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo "Titolarità"; gli interventi che hanno portato alle trasformazioni descritte sono stati realizzati in epoca tutto sommato recente e con materiali di buona qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo le porzioni ricomprese nel Bene n. 2 rientravano nella disponibilità della figlia dell'esecutato e del suo nucleo familiare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito dai beni in precedenza descritti: tale scelta è dovuta al fatto che le citate porzioni immobiliari sono la risultante di un'attività edilizia, avvenuta in assenza di titolo, che ha portato a degli ampliamenti e a delle trasformazioni delle originarie unità immobiliari denunciate in Catasto nella metà degli anni '80. Una simile attività ha riguardato anche l'area scoperta annessa alle due abitazioni che è stata oggetto di un frazionamento e sulla quale insistono dei manufatti realizzati anch'essi in assenza di titolo edilizio.

I beni sopra elencati sono stati oggetto inizialmente dell'elaborato peritale redatto dall'Arch. Pancini, nominato esperto stimatore ex art. 568 CPC. Successivamente, come risulta dal verbale dell'udienza del 6 dicembre 2017, il sottoscritto è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, consistenti, tra gli altri, nell'individuazione catastale degli immobili di proprietà dell'esecutato: nel proprio elaborato il sottoscritto evidenziava che *"... le porzioni attribuite al sig. ***** ***** , detto ***** , sono identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1115, particella 1048: – subalterno 5, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 898,64, Viale di Castel Porziano n. 695 piano T interno 4; – subalterno 6, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 786,31, Viale di Castel Porziano n. 695 piano T interno 5; – subalterno 7, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, consistenza 20,5 vani, rendita catastale Euro 4.605,50, Viale di Castel Porziano n. 695 piano T interno 6; – subalterno 9, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 14, consistenza 30 mq, rendita catastale Euro 164,23, Viale di Castel Porziano n. 695 piano S1. ... (omissis) ... Si può dedurre inoltre che l'area attribuita in proprietà al sig. ***** ***** , sia quella identificata con le particelle 4407 e 4409*



del citato foglio 1115 ...". Durante il corso dell'udienza del 1° luglio 2019, il Giudice dell'Esecuzione, considerando che "... si impone nuova stima del bene ...", ha convocato il sottoscritto per l'udienza dell'11 luglio 2019, durante la quale è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 CPC. Successivamente al pignoramento della porzione di terreno identificata al foglio 1115 con le particelle 567, 4407 e 4409 veniva richiesta l'integrazione dell'elaborato peritale anche con riferimento a dette ultime particelle.

Con riferimento alla porzione identificata con il subalterno 1, solamente una parte dello stesso è effettivamente nella disponibilità dell'esecutato: di tale aspetto si è già parlato nel paragrafo "Titolarità". Si precisa che gli immobili identificati nelle planimetrie catastali abbinate ai subalterni 5, 6, 7 e 9 hanno subito interventi edilizi che ne hanno mutato la destinazione d'uso, la volumetria o la conformazione planimetrica: di tali aspetti si è parlato meglio nel relativo paragrafo "Corrispondenza catastale" e "Regolarità edilizia".

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un lotto di terreno sito nel quadrante sud-ovest del territorio comunale, nel quartiere denominato "Infernetto", ubicato in un contesto delimitato a nord da Via Alfredo Soffredini, ad est dalla tenuta di Castel Porziano, a sud da Viale di Castel Porziano e ad ovest da Via Ermanno Wolf Ferrari.

Il contesto in cui è inserito il compendio immobiliare è caratterizzato in parte da lotti ineditati e in parte da edifici di recente costruzione. Nelle vicinanze, soprattutto nella zona posta sul lato opposto del Viale di Castel Porziano, sono presenti unità commerciali che erogano servizi di vicinato, motivo per cui la zona può considerarsi fornita di servizi facilmente raggiungibili. Il collegamento con il trasporto pubblico viene garantito dalla fermata "Wolf Ferrari/Lotti" del trasporto pubblico su gomma, situata sull'omonima via a circa 500 metri dall'ingresso sul Viale di Castel Porziano, mentre non sono presenti nelle vicinanze fermate del trasporto pubblico su rotaia o della linea metropolitana.

L'edificio che ricomprende le porzioni pignorate e il circostante lotto di terreno meglio si evincono dalla mappa catastale del foglio 1115 nelle quali sono identificati con i numeri di particella 1048, il fabbricato, 4407 e 4409 l'area circostante che è stata pignorata successivamente unitamente a quella posta tra il citato compendio e il Viale di Castel Porziano che è identificata con il numero di particella 567.

La porzione di destra dell'edificio è costituita principalmente due unità residenziali che sono la risultante delle trasformazioni, effettuate in assenza di titolo, sulle porzioni immobiliari denunciate in catasto nella metà degli anni '80: dette trasformazioni hanno comportato dei trasferimenti di consistenza da una porzione all'altra, oltre ai citati mutamenti di destinazione d'uso ed ampliamenti: per aggiornare la situazione catastale in atti sarebbe necessario una denuncia di variazione catastale, peraltro non supportata da titoli edilizi, che dovrebbe interessare anche la consistenza dell'area scoperta che circonda il corpo di fabbrica; per tale motivazione si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito dai beni sopra descritti.

Il citato compendio immobiliare è stato già oggetto di valutazione effettuata dal sottoscritto con l'elaborato peritale del 4 gennaio 2020: in detto elaborato il Bene n. 1 costituiva il Lotto n. 1 mentre il Bene n. 2 costituiva il Lotto n. 2.



Per il Bene n. 1 era stato individuato un valore di mercato unitario, al netto di eventuali aggiunte o detrazioni, pari ad €/mq 1.124,49, mentre per il Bene n. 2, in considerazione della minore consistenza, detto valore era stato incrementato del 10% e quindi era stato determinato pari ad €/mq 1.236,94. Nel corso del tempo trascorso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha registrato, in quello stesso mercato, una sensibile variazione in aumento dei prezzi per le unità immobiliari in "Ville e villini", come risulta dall'esito dell'interrogazione di seguito riportata.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)

Codice zona: E94

Microzona: 231

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	2700	L	7,5	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2450	L	8	11,3	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	7,3	10,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	750	1100	L	5,5	8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L	4,8	6,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2150	3100	L	8	11,3	L

Alla data del 4 gennaio 2020 erano stati pubblicati i risultati delle rilevazioni del 1° semestre 2019

che per facilità di lettura sono di seguito riportati.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)

Codice zona: E94

Microzona: 231

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	1950	2800	L	7,5	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2500	L	7	10	L
Box	NORMALE	1200	1750	L	5,5	8	L
Posti auto coperti	NORMALE	900	1300	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	800	L	3	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2050	2950	L	8	11,5	L

L'aumento registrato è dell'ordine del 5%, come risulta dal rapporto dei valori minimi e massimi relativi a "Ville e villini" registrati nei due periodi: applicando detto incremento ai valori individuati nel



2020 al Bene n. 1 è possibile attribuire un valore di €/mq 1.180,72 (€/mq 1.124,49 + 5%) mentre al Bene n. 2 è possibile attribuire un valore unitario di €/mq 1.298,79 (€/mq 1.236,94 + 5%).

BENE N. 1 – ABITAZIONE PROSPICENTE IL VIALE DI CASTEL PORZIANO

Per il Bene n. 1 era stata individuata una superficie commerciale in ragione di mq 1.020,68 come risulta dal prospetto di seguito riportato: la consistenza tiene già conto degli interventi che saranno esposti nel paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”; la corte esterna è stata raggugliata, così come indicato nell’allegato “C” al DPR 138/1998 e considerata alla stregua di una corte annessa ad una villa e non ad un’abitazione di tipo civile.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	440 mq circa	1,00	440,00 mq		Terra
Corte interna (particella 4407)	250 mq circa	0,10	25,00 mq		Terra
Portici	10 mq circa	0,30	3,30 mq		Terra
Centrale termica	16 mq circa	0,40	6,40 mq		Seminterrato
Garage	115 mq circa	0,50	57,50 mq		Seminterrato
Area coperta (piloty)	370 mq circa	0,30	111,00 mq		Seminterrato
Superficie commerciale parziale:			643,20 mq		
Corte esterna (stimata al 10% fino al quintuplo della superficie commerciale parziale)	3.216,00 mq circa	0,10	321,60 mq		
Corte esterna (stimata al 2% per l'eccedenza)	2.794,00 mq circa	0,02	55,88 mq		
Superficie commerciale:			1.020,68 mq		

Moltiplicando il valore sopra determinato in ragione di €/mq 1.180,72 per la consistenza sopra individuata si ottiene un valore di mercato di € 1.214.583,05 (€/mq 1.180,72 x mq 1.028,68)

Il valore così individuato è applicabile alle porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 1 se fossero compravendute in condizioni di ordinarietà: risulta pertanto opportuno operare le aggiunte e/o detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza del disposto dell’art. 568 CPC, così come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono di seguito analiticamente esposte.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l’assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore sopra individuato, in considerazione del fatto che l’edificio di cui le porzioni sono parte non è dotato del certificato di agibilità/abitabilità e che su dette porzioni pende una domanda di condono edilizio che non ha ancora concluso il suo iter amministrativo e che dovrà essere, qualora ne ricorrano i presupposti, ricostruita sulla base della normativa vigente e della prassi in atto presso l’Ufficio di Scopo Condono. Nella detrazione deve intendersi compresa e compensata la circostanza che l’edificio potrebbe



essere marginalmente interessato dal vincolo paesaggistico; detta circostanza può avere effetti sull'esito finale dell'istanza di definizione degli illeciti edilizi e sulle somme da versare per la definizione. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 182.187,46 (€ 1.214.583,05 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Così come esposto nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica", le porzioni che costituiscono in Bene n. 1 presentano diverse irregolarità edilizie: oltre alla realizzazione di due ambienti accessibili dal vano adibito a studio e di alcune porzioni di tramezzatura, è stato edificato un consistente volume accessorio al piano seminterrato, mediante la tamponatura di un probabile preesistente piano piloty, che ha dato luogo all'attuale cantina, i vani accessori pavimentati e non, oltre alla zona utilizzata dal collaboratore domestico; conseguentemente è stato generato il cortile interno dell'edificio, attualmente a livello dell'abitazione al piano terra. Sono inoltre stati realizzati dei piccoli locali tecnici in prossimità dell'accesso da Via Gaspare Scuderi. Gli ambienti al piano seminterrato sopra descritti non erano presenti nelle planimetrie catastali del 1985 ma è da ritenere che i pilastri della sovrastante abitazione andassero fino alla quota del terreno, generando così il presunto piano piloty che dovrebbe essere stato successivamente tamponato.

Le opere non sono suscettibili di regolarizzazione, poiché hanno generato delle nuove volumetrie e/o superfici, non legittimabili né sotto l'aspetto edilizio, né sotto l'aspetto strutturale (limitatamente al solaio di copertura che costituisce il calpestio del cortile interno): per tale motivo sono stati computati gli oneri per il ripristino alla situazione indicata nelle planimetrie catastali del 1985 relative ai subalterni 7 e 9, quest'ultima limitatamente ai tre ambienti attualmente annessi al Bene n. 1.

Il ripristino è realizzabile mediante la presentazione, presso il competente Municipio, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 22 del DPR 380/2001, previa, qualora fosse necessaria, l'acquisizione dei pareri favorevoli degli enti preposti alla tutela del vincolo paesaggistico di cui si è parlato nel paragrafo "Normativa Urbanistica" e alla definizione dell'istanza di sanatoria edilizia. I costi da sostenere per gli interventi di ripristino sono pari ad € 47.375,90; in detto importo sono ricompresi gli oneri relativi alla preparazione del cantiere, la demolizione delle superfetazioni presenti sul lotto, la demolizione della struttura del cortile interno e il ripristino della quota del terreno al piano terra, con il relativo rinterro, la demolizione del terrazzo coperto verso Via Gaspare Scuderi e della scala che lo serve, oltre alla tamponatura del piano seminterrato. Nell'importo sono inoltre ricompresi gli utili d'impresa, gli onorari del professionista incaricato di eseguire i rilievi metrici, di presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di dirigere i lavori e coordinare la sicurezza, oltre che il trasporto dei materiali di risulta a discarica e gli oneri da corrispondere a quest'ultima.

Di seguito si riporta il computo metrico estimativo, redatto sulla base del prezzario "Tariffa dei Prezzi 2012 - Regione Lazio".



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - LOTTO 1						
REDATTO SULLA BASE DEL PREZZARIO "TARIFFA DEI PREZZI 2012 - REGIONE LAZIO"						
BOLLETTINO UFFICIALE REGIONE LAZIO N. 41/2012						
INTERVENTI DI RIPRISTINO AL PIANO SEMINTERRATO						
Codice	Descrizione	Unità	Quantità	Unità	Costo	Prezzo
N.P.	Attività di preparazione del cantiere					€ 1.000,00
A 3.02.29.	Rimozione porte in profilato di ferro	mq	15,18	€/mq	16,01	€ 243,03
A 3.01.2.a.	Demolizione muratura perimetrale	mc	32,04	€/mc	101,44	€ 3.250,14
A 3.01.9.a.	Demolizione di tramezzature	mq	165,31	€/mq	12,91	€ 2.134,15
A 3.01.15.c.	Demolizione di pavimenti	mq	494,64	€/mq	9,81	€ 4.852,42
A 9.01.1.a.	Realizzazione muratura perimetrale per ripristino cortile	mc	19,85	€/mc	197,88	€ 3.926,93
A 2.02.1.a.	Reinterro all'interno di edifici	mc	688,50	€/mc	2,36	€ 1.624,86
INTERVENTI DI RIPRISTINO AL PIANO TERRA						
Codice	Descrizione	Unità	Quantità	Unità	Costo	Prezzo
A 3.02.2.	Rimozione copertura e piccola orditura in legno	mq	61,25	€/mq	22,72	€ 1.391,60
A 3.02.4.b.	Rimozione grossa armatura in legno - capriate	mc	5,00	€/mq	173,01	€ 865,05
A 3.02.4.a.	Rimozione grossa armatura in legno - pilastri	mc	2,00	€/mc	74,89	€ 149,78
A 3.01.6.c.	Demolizione di solaio in calcestruzzo armato	mq/mm	18375,00	€/mq mm	0,21	€ 3.858,75
A 3.01.8.a.	Demolizione di scale	mq	10,00	€/mq	29,95	€ 299,50
A 3.01.9.c.	Demolizione di muratura	mq	13,00	€/mq	7,75	€ 100,75
A 3.02.28.	Smontaggio porta d'ingresso	mq	2,70	€/mq	16,01	€ 43,23
A 3.01.2.a.	Demolizione muratura perimetrale	mc	3,86	€/mc	101,44	€ 391,56
A 16.01.4.	Portoncino d'ingresso agli appartamenti	mq	3,11	€/mq	332,74	€ 1.034,16
A 3.01.1.a.	Demolizione totale di fabbricati	mc	200,00	€/mc	11,05	€ 2.210,00
	Parziale					€ 27.375,90
a corpo	Pulizia del cantiere e trasporto a discarica dei materiali di risulta					€ 5.000,00
a corpo	Compenso alla discarica autorizzata					€ 5.000,00
a corpo	Onorari professionali e diritti di segreteria					€ 10.000,00
	Totale					€ 47.375,90

In considerazione del fatto che la stima dei costi per il ripristino è stata effettuata nel 2020 e che da detta data le attività nel campo dell'edilizia hanno subito un incremento dei costi, si ritiene opportuno incrementare il valore sopra individuato in ragione del 20%; pertanto il costo degli interventi è pari ad € 56.851,08 (€ 47.375,90 + 20%).

Inoltre, come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", è stata erroneamente individuata la tipologia d'abuso nell'istanza di sanatoria: l'opera non è riconducibile alla tipologia d'abuso n. 2 ma bensì alla n. 1, con ciò che ne consegue in merito all'incremento dell'oblazione, che invece di €/mq 15.000 (€/mq 7,75) è pari a €/mq 25.000 (€/mq 12,91). Applicando la differenza tra i due valori, ovvero €/mq 5,16, che rivalutati sulla base degli interessi legali dal 1° gennaio 1987 ad oggi equivalgono ad €/mq 11,97, alla superficie oggetto dell'istanza di sanatoria, pari a mq 390,00, è individuabile l'importo che dovrà essere corrisposto a titolo di integrazione dell'oblazione, pari pertanto ad € 4.668,30 (€/mq 11,97 x mq 390,00). Gli onorari professionali per la definizione della domanda di sanatoria possono essere invece individuati in ragione di e 15.000,00 mentre non essendo individuata l'epoca di realizzazione delle opere non è possibile determinare se il rilascio dei titoli in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri concessori così come delle somme eventualmente dovute a titolo di indennità risarcitoria per avere realizzato delle opere in assenza di titolo in area soggetta a vincolo paesaggistico. Si precisa nuovamente che la domanda di condono, come quelle relative alle porzioni che compongono il Bene n. 2, dovranno essere ricostruite, sulla base della normativa in vigore e della prassi in essere presso l'Ufficio di Scopo Condono; nel caso in cui le opere abusive fossero state ultimate prima del 1977 e dopo il 1° settembre 1967 è dovuto solamente una parte del contributo afferente al costo di costruzione che



può avere un'incidenza limitata che deve comunque ritenersi compresa e compensata nella riduzione operata per l'Assenza di garanzia per vizi".

Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono complessivamente pari ad € 76.519,38 (€ 56.851,08 + 4.668,30+ € 15.000,00).

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Considerando che, sia l'immobile oggetto di stima che quello oggetto dell'inserzione non hanno subito interventi migliorativi o manutentivi sin dall'epoca della loro costruzione, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

STATO DI POSSESSO

In considerazione del fatto che l'immobile oggetto dell'inserzione consiste in una villa unifamiliare, mentre le porzioni che costituiscono il Bene n. 1 sono parte di un edificio con più unità immobiliari, si ritiene opportuno operare una detrazione del 5% al valore precedentemente individuato, relativo agli oneri e svantaggi che scaturiscono da una proprietà frazionata. La detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pertanto pari ad € 60.729,15 (€ 1.214.583,05 x 5%).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito al pignoramento della particella 567, che prima comportava delle limitazioni al godimento dei beni pignorati, non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al volare in precedenza determinato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Poiché l'edificio di cui le porzioni in oggetto sono parte non è gestito in condominio, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto il valore di mercato del Bene n. 1, come sopra meglio descritto, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€	1.214.583,05	-
Assenza di garanzia per vizi:	€	182.187,46	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	76.519,38	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	60.729,15	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore di mercato	€	895.147,06	

Pari a cifra tonda ad € 895.000,00 (ottocentonovantacinquemila/00)





Beni immobili, così come rinvenuti allo stato dei luoghi, ricompresi nel Bene n. 1, evidenziati con un retino celeste (per la sola parte interna al muro di recinzione - non in scala)

BENE N. 2 – ABITAZIONE SUL LATO OPPOSTO AL VIALE DI CASTEL PORZIANO

Per il Bene n. 2 era stata individuata una superficie commerciale pari a mq 1.020,68 come risulta dal prospetto di seguito riportato: la consistenza tiene già conto degli interventi che saranno esposti nel paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”; la corte esterna è stata ragguagliata, così come indicato nell’allegato “C” al DPR 138/1998 e considerata alla stregua di una corte annessa ad una villa e non ad un’abitazione di tipo civile.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	150 mq circa	1,00	150,00 mq		Terra
Portici	50 mq circa	0,30	15,00 mq		Terra
Corte interna (particella 4407)	90 mq circa	0,10	9,00 mq		Terra



Centrale termica	10 mq circa	0,40	4,00 mq		Seminterrato
Garage	80 mq circa	0,50	40,00 mq		Seminterrato
Cantina	90 mq circa	0,50	45,00 mq		Seminterrato
Superficie commerciale parziale:			263,00 mq		
Corte esterna (stimata al 10% fino al quintuplo della superficie commerciale parziale)	1.315,00 mq circa	0,10	131,50 mq		
Corte esterna (stimata al 2% per l'eccedenza)	795,00 mq circa	0,02	15,90 mq		
Superficie commerciale:			410,40 mq		

Moltiplicando il valore sopra determinato in ragione di €/mq 1.298,79 per la consistenza sopra individuata, si ottiene un valore di mercato di € 533.023,42 (€/mq €/mq 1.298,79 x mq 410,40).

Il valore così individuato è applicabile alle porzioni immobiliari che costituiscono il Bene n. 2 se fossero compravendute in condizioni di ordinarietà: risulta pertanto opportuno operare le aggiunte e/o detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza del disposto dell'art. 568 CPC, così come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono di seguito analiticamente esposte.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore sopra individuato, in considerazione del fatto che l'edificio di cui le porzioni sono parte non è dotato del certificato di agibilità/abitabilità e che su dette porzioni pendono delle domande di condono edilizio che non hanno ancora concluso il loro iter amministrativo e che dovranno essere, qualora ne ricorrano i presupposti, ricostruite sulla base della normativa vigente e della prassi in atto presso l'Ufficio di Scopo Condono. Nella detrazione deve intendersi compresa e compensata la circostanza che l'edificio potrebbe essere marginalmente interessato dal vincolo paesaggistico; detta circostanza può avere effetti sull'esito finale dell'istanza di definizione degli illeciti edilizi e sulle somme da versare. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 79.953,51 (€ 533.023,42 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Così come esposto nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica", le porzioni in questione presentano diverse irregolarità edilizie: oltre alla fusione dei subalterni 5, 6 e parte dei subalterni 7 e 9, collegati mediante una scala interna con conseguente mutamento della destinazione d'uso, sono inoltre stati realizzati dei manufatti in prossimità dell'accesso da Via Gaspare Scuderi ed un portico.

Le opere non sono suscettibili di regolarizzazione, poiché hanno comportato dei mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti, oltre che interventi sulla struttura portante dell'edificio, ad oggi non suscettibili di regolarizzazione sulla base della normativa vigente. Il mutamento d'uso non è legittimabile neanche applicando, qualora fosse astrattamente possibile, l'intera capacità edificatoria



residua di tutte e due le superfici scoperte dei due beni, poiché notevolmente maggiore e con altezza libera non regolamentare. Inoltre, al piano terra sono presenti degli ambienti aventi superfici superiori a mq 4 e dotati di finestre che permettono il ricambio d'aria e l'illuminazione, il tutto in contrasto con il vigente regolamento edilizio: per i motivi fin qui elencati sono stati computati gli oneri necessari per il ripristino dell'immobile nella situazione rappresentata nelle planimetrie catastali abbinate ai subalterni 5, 6, 7 e 9.

Il ripristino è realizzabile mediante la presentazione, presso il competente Municipio, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 22 del DPR 380/2001, previa, qualora fosse necessaria, l'acquisizione dei pareri favorevoli dagli enti preposti alla tutela del vincolo paesaggistico di cui si è parlato nel paragrafo "Normativa Urbanistica" e alla definizione delle istanze di sanatoria edilizia. I costi per gli interventi da realizzare sono pari ad € 132.980,48 in cui sono ricompresi gli oneri relativi alla preparazione del cantiere, la demolizione delle superfetazioni presenti sul lotto, il ripristino della sagoma legittima rimuovendo gli ampliamenti al piano terra, oltre al ripristino delle due abitazioni distinte con i subalterni 5 e 6 e della destinazione d'uso al piano seminterrato: per questi due ultimi interventi, assimilabili ad un intervento di restauro e risanamento conservativo dell'immobile, sono stati applicati degli importi espressi in €/mq. Nell'importo sono inoltre ricompresi gli utili d'impresa, gli onorari del professionista incaricato di eseguire i rilievi metrici, di presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di dirigere i lavori e coordinare la sicurezza, oltre che il trasporto dei materiali di risulta a discarica e gli oneri da corrispondere a quest'ultima, come di seguito indicato.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - LOTTO 2						
REDATTO SULLA BASE DEL PREZZIARIO "TARIFFA DEI PREZZI 2012 - REGIONE LAZIO"						
BOLLETTINO UFFICIALE REGIONE LAZIO N. 41/2012						
INTERVENTI DI RIPRISTINO AL PIANO SEMINTERRATO						
Codice	Descrizione	Unità	Quantità	Unità	Costo	Prezzo
N.P.	Attività di preparazione del cantiere					€ 1.000,00
N.P.	Rimozione tettoia	a corpo				€ 1.000,00
N.P.	Attività di ripristino alla situazione legittima	mq	181,15	€/mq	200,00	€ 36.230,00
INTERVENTI DI RIPRISTINO AL PIANO TERRA						
Codice	Descrizione	Unità	Quantità	Unità	Costo	Prezzo
A 3.01.1.a.	Demolizione parziale di fabbricati	mc	83,58	€/mc	11,05	€ 923,56
A 3.01.1.a.	Demolizione totale di fabbricati	mc	216,00	€/mc	11,05	€ 2.386,80
A 3.02.2.	Rimozione copertura e piccola orditura in legno	mq	48,00	€/mq	22,72	€ 1.090,56
A 3.02.4.a.	Rimozione grossa armatura in legno - travi	mc	1,62	€/mc	74,89	€ 121,32
A 3.01.2.a.	Demolizione muratura portante	mc	2,25	€/mc	101,44	€ 228,24
N.P.	Attività di ripristino alla situazione legittima	mq	150,00	€/mq	600,00	€ 90.000,00
	Totale					€ 132.980,48

Il computo metrico estimativo che precede è stato redatto sulla base del prezziario "Tariffa dei Prezzi 2012 - Regione Lazio". In considerazione del fatto che la stima dei costi per il ripristino è stata effettuata nel 2020 e che da detta data le attività nel campo dell'edilizia hanno subito un incremento dei costi, si ritiene opportuno incrementare il valore sopra individuato in ragione del 20%; pertanto il costo degli interventi è pari ad € 159.576,58 (€ 132.980,48 + 20%).

Inoltre, come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", è stata erroneamente individuata la tipologia d'abuso nell'istanza di sanatoria: l'opera non è riconducibile alla tipologia d'abuso n. 2 ma bensì alla n. 1, con ciò che ne consegue in merito all'incremento dell'oblazione, che invece di €/mq 15.000 (€/mq 7,75) è pari a €/mq 25.000 (€/mq 12,91). Applicando la differenza tra i due valori, ovvero €/mq 5,16, che rivalutati sulla base degli interessi legali dal 1° gennaio 1987 ad oggi equivalgono ad €/mq



11,97, alle superfici oggetto delle varie istanze di sanatoria, pari complessivamente a mq 232,05, è individuabile l'importo che dovrà essere corrisposto a titolo di integrazione dell'oblazione, pari pertanto ad € 2.777,64 (€/mq 11,97 x mq 232,05). Gli onorari professionali per la definizione delle domande di sanatoria possono essere invece individuati in ragione di e 15.000,00 mentre non essendo individuata l'epoca di realizzazione delle opere non è possibile determinare se il rilascio dei titoli in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri concessori così come delle somme eventualmente dovute a titolo di indennità risarcitoria per avere realizzato delle opere in assenza di titolo in area soggetta a vincolo paesaggistico. Si precisa nuovamente che la domanda di condono, come quelle relative ai beni che compongono il Bene n. 1, dovranno essere ricostruite, sulla base della normativa in vigore e della prassi in essere presso l'Ufficio di Scopo Condono; nel caso in cui le opere abusive fossero state ultimate prima del 1977 e dopo il 1° settembre 1967 è dovuto solamente una parte del contributo afferente al costo di costruzione che può avere un'incidenza limitata che deve comunque ritenersi compresa e compensata nella riduzione operata per l'Assenza di garanzia per vizi".

Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono complessivamente pari ad € 177.354,22 (€ 159.576,58 + 2.777,64 + € 15.000,00).

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Poiché a seguito degli interventi esposti nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica" gli immobili che costituiscono il Bene n. 2 verseranno in uno stato manutentivo migliore di quello dell'immobile oggetto dell'inserzione, si ritiene opportuno incrementare il valore individuato in ragione di €/mq 100,00, da applicare solamente alle superficie edificate: l'incremento sarà pertanto pari ad € 38.000,00 (€/mq 100,00 x mq 380,00).

STATO DI POSSESSO

Considerando che l'immobile oggetto dell'inserzione consiste in una villa unifamiliare, mentre le porzioni che costituiscono il Bene n. 2 sono parte di un edificio con più unità immobiliari, si ritiene opportuno operare una detrazione del 5% al valore precedentemente individuato, relativo agli obblighi e agli oneri che scaturiscono da una proprietà frazionata. La detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pertanto pari ad € 26.651,17 (€ 533.023,42 x 5%).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito al pignoramento della particella 567, che prima comportava delle limitazioni al godimento dei beni pignorati, non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al volare in precedenza determinato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Poiché l'edificio di cui le porzioni in oggetto non è gestito in condominio, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

CONCLUSIONI



Sulla base di quanto fin qui esposto il valore di mercato del Bene n. 2, come sopra meglio descritto, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€	533.023,42	-
Assenza di garanzia per vizi:	€	79.953,51	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	177.354,22	+
Stato d'uso e manutenzione:	€	38.000,00	-
Stato di possesso:	€	26.651,17	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore di mercato	€	287.064,52	

Pari a cifra tonda ad € 287.000,00 (duecentottantasettemila/00)



Beni immobili, così come rinvenuti allo stato dei luoghi, ricompresi nel Bene n. 2, evidenziati con un retino giallo (per la sola parte interna al muro di recinzione - non in scala)



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 hanno interessato esclusivamente le porzioni in argomento, e non il posizionamento dei confini del lotto o i distacchi dagli edifici limitrofi. Si sottolinea inoltre che, quanto esposto nei paragrafi “Regolarità edilizia” e “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”, è l’esito degli accertamenti effettuati sulla base dei report rinvenuti presso l’archivio informatico della Ripartizione XV, poiché l’originario fascicolo prot. 87/118001 non è reperibile presso l’archivio dell’Ufficio di Scopo Condonò. Non si è a conoscenza dell’effettiva possibilità di ricostruire il fascicolo smarrito: tale attività è subordinata alla normativa vigente e alla prassi dell’Ufficio di Scopo Condonò; l’offerente dovrà tenere in considerazione tali aspetti al momento della formulazione dell’offerta.

Ancora all’interessato in fase di formulazione dell’offerta sono rimesse le considerazioni circa i costi per il ripristino che sono stati desunti sulla base della Tariffa delle Opere Edili della Regione Lazio e non sui prezzi correnti di mercato che spesso, soprattutto per interventi minori, si discostano da quelli desumibili attraverso la citata Tariffa.

Non sono state eseguite indagini nel sottosuolo al fine di verificare la presenza di sostanze inquinanti o elementi che possono essere assimilati, sulla base della normativa vigente, a dei rifiuti.

La particella 567, che identifica di fatto il fosso interposto tra il muro di confine e la sede stradale del Viale di Castel Porziano, così come la mezzeria stradale di Via Gaspare Scuderi, quest’ultima ricompresa nella particella 4409, non sono di proprietà esclusiva dell’esecutato e pertanto verranno trasferiti limitatamente ai diritti ad esso esecutato spettanti.

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 S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 12 settembre 2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco D'Alesio



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia dell'atto a rogito del Notaio Di Fabio di Roma dell'8 aprile 1974, rep. 15280, racc. 3788;
- B. Copia dell'atto a rogito del Notaio Di Fabio di Roma del 2 luglio 1976, rep. 20392, racc. 4927;
- C. Esito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR II di Roma 1;
- D. Attestazione del prot. QI/2019/194718 relativa alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica e Certificato di destinazione urbanistica;
- E. Copia della nota del Dipartimento PAU prot. QI/2018/76138 del 3 maggio 2018;
- F. Copia della nota prot. QI/2018/82287
- G. Report relativo alle istanze di sanatoria prot. 87/118001;
- H. Documentazione catastale relativa alle porzioni che costituiscono il Bene n. 1;
- I. Documentazione catastale relativa alle porzioni che costituiscono il Bene n. 2.

