
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare 1557/2016 del RGE, riunita all'Esecuzione Immobiliare RGE n. 2138/2016, 1786/2019 e 880/2020.
Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Laupoli.

Promossa da

Siena Mortgages 09-6 S.r.l.

Codice fiscale: 03250660960

Rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Mannocchi

Lungotevere Arnaldo da Brescia, 9 (c/o Avv. Mannocchi)

00196 – Roma (RM)

PEC: massimo.mannocchi@realpec.it

Contro

nato a

Codice fiscale:

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

elettivamente domiciliato presso l'avv. Stefania Rinaldi

PEC: stefanarinaldi@ordineavvocatiroma.org

nato a

Codice fiscale:

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

nata a

Codice fiscale:

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

elettivamente domiciliata presso l'avv. Stefania Rinaldi

PEC: stefanarinaldi@ordineavvocatiroma.org

Intervenuti

Agenzia delle Entrate Riscossione

Partita IVA: 13756881002

in persona del procuratore speciale sig.



PEC: procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

doBank S.p.A., in nome e per conto di Unicredit S.p.A.

Codice fiscale: 00390840239

Partita IVA: 02659940239

rappresentata e difesa dall'Avv. Carola Ianari

Via Cassiodoro, 19 (c/o Avv. Ianari)

00193 - Roma (RM)

PEC: carolaianari@ordineavvocatiroma.org



Custode

Avv. Giuseppe Russo

PEC: giusepperusso@ordineavvocatiroma.org



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Patti	19
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti	35
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	40
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	40
Stato d'uso e manutenzione	41
Stato di possesso.....	41
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	41
Spese condominiali insolute	41
Conclusioni.....	42
Limiti dell'incarico	42
Elenco degli allegati.....	43



INCARICO

Lo scorso 26 ottobre 2017, 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 prestava giuramento di rito dinanzi al GOT Dott.ssa Erminia Marchese.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene n. 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM), ricompreso nel piano particolareggiato di zona "O" n. 40 denominato "Saline - Collettore Primario", sito in Via Bartolomeo Nogara, 24, ed identificato con il numero interno 2, articolato su due livelli fuori terra con annessa corte esterna esclusiva oltre ai diritti pari ad 1/3 sull'area comune.

DESCRIZIONE

La presente Procedura Esecutiva RGE 1557/2016, riunita alla Procedura Esecutiva RGE 2138/2016 e successivamente alle Procedure 1786/2019 e 880/2020, ha ad oggetto i diritti spettanti sulle porzioni immobiliari site in Roma, in Via Bartolomeo Nogara, 24, e precisamente sull'abitazione articolata ai piani terra e primo, identificata dal numero interno 2. La Procedura Esecutiva RGE 1557/2016 riguardava solamente la quota di 90/100 del diritto di proprietà sull'immobile di cui sopra, in capo al sig. successivamente veniva incardinata la Procedura Esecutiva RGE 2138/2016, la quale interessava le quote di 10/100 del diritto di nuda proprietà e la quota di 10/100 del diritto di usufrutto sullo stesso immobile, rispettivamente in capo ai sig.ri e ; le due procedure sono state riunite nella Procedura Esecutiva RGE 1557/2016 che riguarda quindi la piena proprietà dei diritti sull'immobile in argomento, salvo quanto di seguito si dirà circa i diritti in capo ai debitori eseguiti.

Con le Procedure Esecutive RGE 1786/2019 e RGE 880/2020, poi riunite a quella sopra indicata, il pignoramento è stato esteso alla quota spettante sull'area comune identificata con il subalterno 1.

Successivamente, nel corso dell'udienza del 30 marzo 2023 veniva confermato dagli ausiliari che *"... il bene oggetto di pignoramento sia, in realtà, oggetto di diritto di enfiteusi ..."*; pertanto il Giudice dell'Esecuzione disponeva affinché l'Esperto Stimatore provvedesse ad integrare la relazione di stima al fine di tenere conto, anziché dell'intera proprietà, dell'utile dominio del bene pignorato, autorizzando anche gli ausiliari a *"... prender contatto con l'Agenzia del Demanio allo scopo di verificare la possibilità e le condizioni per poter procedere all'affrancazione dei beni ..."*. Conseguentemente, il presente elaborato costituisce un aggiornamento del precedente limitatamente al diritto in capo ai



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

debitori eseguiti e conseguentemente al valore dell'immobile: contestualmente è stata aggiornata l'ispezione sui Registri Immobiliari in considerazione dei pignoramenti che hanno interessato l'area comune (Procedure 1786/2019 e 880/2020), rimanendo immutato tutto il resto. Il bene oggetto della presente perizia consiste nell'abitazione sita in Via Bartolomeo Nogara, 24, meglio identificata in entrambi gli atti di pignoramento come "... porzione immobiliare sita in Comune di Roma, località Saline di Ostia, Via Bartolomeo Nogara n. 24, e precisamente: - appartamento posto ai piani terra e primo, distinto con il numero interno 2, collegati tra loro mediante scala interna, con annessa corte esclusiva; confinante con strada condominiale di accesso, particella 395 del foglio 1068 ed appartamenti interni 1 e 3 salvo altri. Censito al Catasto Fabbricati - Comune di Roma al foglio 1068, particella 1260, subalterni 3 e 6, Via Bartolomeo Nogara s.n.c., piano T-1, interno 2, z/c 6, categ. A/7, classe 5, vani 11 - R.C. Euro 1.931,55 ...", oltre ai diritti pari ad 1/3 sull'area comune. A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento consiste in un'abitazione, ubicata nella porzione centrale di un villino trifamiliare a schiera; detta abitazione è accessibile dal citato passaggio comune che serve le tre unità immobiliari di cui è composto l'edificio, passaggio comune che esita in un ampio spazio adibito a parcheggio e del quale meglio si dirà nel paragrafo "Titolarietà". L'abitazione oggetto di stima, e quindi anche il lotto su cui è stata edificata, è ricompresa nel perimetro che delimita il piano particolareggiato di zona "O" n. 40 "Saline - Collettore Primario"; il lotto di terreno è inoltre inserito in un contesto edilizio delimitato a nord da Via Carlo Bonucci, ad est da Via Bartolomeo Nogara, a sud da Via Nino Lamboglia e ad ovest da Via del Collettore Primario. Di seguito si riporta una foto aerea dalla quale si evince la posizione dell'edificio all'interno del tessuto edilizio.



Inquadramento territoriale (non in scala)



L'edificio visto dal passaggio comune e da Via Bartolomeo Nogara





Via Bartolomeo Nogara vista in prossimità dell'accesso al lotto

Il detto tessuto edilizio è caratterizzato da immobili, per buona parte edificati in assenza di titolo edilizio e successivamente regolarizzati con le leggi speciali sul condono edilizio, che si articolano mediamente per due/tre livelli fuori terra, a prevalentemente destinazione residenziale; non risultano presenti nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare i locali commerciali in cui vengono svolti i servizi di prima necessità, così come non sono presenti fermate del trasporto pubblico su gomma, su rotaia o della linea metropolitana; subito sopra sono riportate le fotografie scattate all'edificio e alla Via Bartolomeo Nogara.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte meglio si evince dall'estratto dal foglio di mappa 1068, nel quale è identificato con il numero di particella 1260.



Estratto dalle mappe catastali - foglio 1068, particella 1260 (non in scala)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM), ricompreso nel piano particolareggiato di zona "O" n. 40 denominato "Saline - Collettore Primario", sito in Via Bartolomeo Nogara, 24, ed

P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

identificato con il numero interno 2, articolato su due livelli fuori terra con annessa corte esterna esclusiva oltre ai diritti pari ad 1/3 sull'area comune.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalle certificazioni notarili redatte dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, attestanti le risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Agenzia delle Entrate di Roma. Per ciò che riguarda la certificazione depositata nel fascicolo della Procedura Esecutiva RGE 1557/2016, questa attesta le risultanze alla data del 19 ottobre 2016, mentre in merito alla certificazione allegata alla Procedura Esecutiva 2138/2016, questa fa riferimento alle verifiche effettuate fino al 10 gennaio 2017. Nella certificazione notarile allegata alla Procedura Esecutiva RGE 2138/2016, nella ricostruzione dei passaggi di proprietà nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, viene riportato che l'immobile è stato acquistato e successivamente rivenduto, tra gli altri, dalla sig.ra in luogo di ; di tale aspetto meglio si parlerà nel paragrafo "Provenienze ventennali". Nelle citate certificazioni notarili non viene fatto riferimento all'esistenza di diritti demaniali.

TITOLARITÀ

Sulla base della documentazione agli atti delle citate Procedure Esecutive è risultato che le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- , detentore della quota di 10/100 del diritto di nuda proprietà
nato a
Codice fiscale:

- , detentrica della quota di 10/100 del diritto di usufrutto
nata a
Codice fiscale:

- , per la quota di 90/100 del diritto di proprietà
nato a
Codice fiscale:



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

Le quote sopra indicate sono riferite all'unità immobiliare destinata ad abitazione: i medesimi soggetti risultano essere titolari, ancora sulla base della documentazione agli atti delle Procedure, dei seguenti diritti sull'area comune identificata al foglio 1068, particella 1260, subalterno 1

- , per la quota di 1/30 del diritto di nuda proprietà;
- per la quota di 1/30 del diritto di usufrutto;
- , per la quota di 9/30 del diritto di proprietà.



Nel corso dello svolgimento della Procedura Esecutiva è pervenuta ai debitori eseguiti una nota dell'Agenzia del Demanio con la quale si chiedevano notizie in merito al versamento del "*... prezzo di affrancazione pari ad € 25.562,70 stabilito dalla sentenza n. 219/2012 (in favore della signore*

), la quale condizionava il tempestivo pagamento di tale importo entro il 30/09/2012, pena l'inefficacia della sentenza medesima ...". Successivamente, sulla base degli ulteriori accertamenti eseguiti sull'immobile in argomento è risultato che il lotto di terreno che ricomprende la porzione immobiliare pignorata, è parte di una più ampia estensione che venne concessa in enfiteusi perpetua dal Demanio dello Stato alla Società fra residenti in ,

con atto amministrativo in forma pubblica del 14 gennaio 1928, registrato a Roma il 17 agosto 1928 all'Ufficio Atti Privati al n. 818, Vol. 466. Successivamente, con atto ai rogiti del notaio Guido Schillaci Ventura di Roma del 19 aprile 1941, rep. 42819, racc. 5722, la citata Società

fra residenti in ha venduto e trasferito alla Società

"... l'utile dominio (direttorio il Demanio dello Stato) dell'appezzamento di terreno di circa ettari 107.27 (ettari centosette ed are ventisette) pari a mq 1.072.700 (un milionesettanduemilasettecento) a corpo e non a misura, posto nel territorio di Ostia sulla Via Ostiense, distinto nel catasto rustico del Governatorato di Roma alla mappa di Ostia 18 con i numeri 127-128-260-261-262-263-145 con una superficie di tavole 107270 eccezione fatta delle porzioni dei numeri 261 e 263 già espropriate ed occupate per la terza via Ostiense, ed i canali e strade di bonifica anche se non ancora frazionate e volturate, e come meglio indicato nell'allegata planimetria nella quale le parti vincolate sono delimitate in tinta arancione, planimetria che firmata dalle parti e da me notaio si allega al presente atto sotto la lettera B per formarne parte integrante e sostanziale. L'appezzamento di terreno oggetto della presente compravendita confina con la Via Ostiense, proprietà, proprietà Istituto Case Popolari, scuole Governatorato di Roma Via dei Romagnoli, salvo altri ed è gravato dall'annuo canone a favore del Demanio dello Stato di £ 8817 (ottomilaottocentodiciassette) come da frazionamento di cui in premessa ...".

Con successivo atto ai rogiti del dott. Ottorino d'Andrea, coadiutore temporaneo del notaio Guido Schillaci Ventura di Roma del 12 settembre 1963, rep. 574110, racc. 27862, la citata Società – Società in nome collettivo di ha

venduto, tra maggior consistenza, alla sig.ra l'utile dominio dei seguenti lotti di terreno, facenti parte del comprensorio, località Saline di Ostia e precisamente "*... lotto di terreno distinto con il numero 215 (duecentoquindici) nel piano generale di ripartizione di detto comprensorio della superficie*



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

di mq 1770 (metriquadrate millesettecentosettanta) circa confinante con i lottinumeri 205 (duecentocinque), 216 (duecentosedici), 225 (duecentoventicinque), 214 (duecentoquattordici) salvi altri etc; allibrato in Catasto Terreni del Comune di Roma alla partita 1431, Sezione B, foglio 1068, particella 392, della superficie di ha 0.17.70, R.D. £ 47,79, R.A. £ 9,72, come risulta dal certificato catastale di attualità N. 6631 rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 15 settembre 1961 ... I lotti di terreno sopra descritti risultano meglio indicati in colore giallo nel tipo planimetrico indicativo, come sopra allegato a questo atto sotto la lettera "A" ...".

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Franco Bartolomucci di Roma del 19 marzo 1992, rep. 1757252, racc. 20090, la sig.ra ha venduto alle sig.re e che in parti uguali e pro indiviso hanno acquistato la "... porzione immobiliare sita in Comune di Roma, località Ostia Antica, località Saline, e precisamente: - appezzamento di terreno della superficie di are 17.70 (are diciassette e centiare settanta), confinante con particella 389, 391 e 395 del foglio 1068, strada dipartentesi da Via Bonucci, salvo altri. Quanto sopra risulta censito nel N.C.T. del Comune di Roma alla partita 3639, foglio 1068, all. 1009, particella 392, are 17.70, R.D. L. 3.540 e R.A. L. 3.009 ...".

Le citate sig.re e hanno venduto l'immobile al sig.

con atto ai rogiti del notaio Loredana Bocca di Palestrina del 20 aprile 2001, rep. 4483; successivamente, con atto ai rogiti del notaio Luca Troili di Roma stipulato in data 27 gennaio 2006, rep. 6174, racc. 2687, il citato sig. ha venduto alla sig.ra ed al sig.

che hanno accettato, la prima per il 10% ed il secondo per il 90% le "...porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma, località Saline di Ostia, Via Bartolomeo Nogara n. 24, e precisamente: - appartamento posto ai piani terra e primo, distinto con il numero interno 2, collegati tra loro mediante scala interna, con annessa corte esclusiva; confinante con strada condominiale di accesso, particella 395 del foglio 1068 ed appartamenti interni 1 e 3, salvo altri. Censito al Catasto Fabbricati - Comune di Roma al foglio 1068, particella 1260 subalterni 3 e 6, Via Bartolomeo Nogara s.n.c., piano T-1, interno 2, z/c 6, categ. A/7, c classe 5, vani 11 - R.C. Euro 1.931,55; è compresa nella vendita il diritto pari ad 1/3 (un terzo) sulla corte comune ai subalterni 5, 6 e 7, distinta al catasto Fabbricati di Roma al foglio 1068 particella 1260 sub. 1 (Bene Comune Non Censibile), da destinarsi a strada e parcheggio ...". Copia dell'atto a rogito del notaio Troili di Roma del 27 gennaio 2006, rep. 6174 risulta allegata alla presente sotto la lettera "A".

In ultimo, con atto ai rogiti del notaio Luca Troili di Roma stipulato in data 21 gennaio 2010, rep. 13785, racc. 6549, la sig.ra, riservandosi l'usufrutto vita natural durante per quanto di sua competenza, ha venduto al sig. il diritto di nuda proprietà in ragione del 10% della seguente "... porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, località Saline di Ostia, Via Bartolomeo Nogara n. 24, e precisamente: - appartamento distinto con il numero interno 2 (due), posto ai piani terra e primo, collegati tra loro mediante scala interna, con annessa corte esclusiva; confinante con strada condominiale di accesso, particella 395 del foglio 1068 ed appartamenti interni 1 e 3, salvo altri.



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

Censito al Catasto Fabbricati – Comune di Roma al foglio 1068, particella 1260 subalterni 3 e 6, Via Bartolomeo Nogara s.n.c., piano T-1, interno 2, z/c 6, categ. A/7, c lasse 5, vani 11 – R.C. Euro 1.931,55; è compresa nella vendita il diritto pari ad 1/3 (un terzo) sulla corte comune ai subalterni 5, 6 e 7, distinta al catasto Fabbricati di Roma al foglio 1068 particella 1260 sub. 1 (Bene Comune Non Censibile), da destinarsi a strada e parcheggio ...". Copia dell'atto a rogito del notaio Troili di Roma del 21 gennaio 2010, rep. 13785 risulta allegata alla presente sotto la lettera "B".

Fermo restando quanto affermato in precedenza in riferimento ai diritti demaniali che interessano l'area in argomento, sulla base di quanto presente agli atti della Procedura Esecutiva risulta che i diritti in capo ai debitori eseguiti sull'abitazione sono quelli di seguito descritti:

- , per la quota di 10/100 del diritto di nuda proprietà;
- , per la quota di 10/100 del diritto di usufrutto;
- , per la quota di 90/100 del diritto di proprietà.

Le quote sopra indicate sono riferite all'unità immobiliare destinata ad abitazione: dai titoli di proprietà risulta inoltre che i medesimi soggetti sono titolari dei seguenti diritti sull'area comune identificata al foglio 1068, particella 1260, subalterno 1

- , per la quota di 1/30 del diritto di nuda proprietà;
- , per la quota di 1/30 del diritto di usufrutto;
- , per la quota di 9/30 del diritto di proprietà.

La citata area identificata con il subalterno 1 e individuata come Bene Comune Non Censibile alle unità immobiliari che costituiscono il villino trifamiliare, è stata oggetto di due successivi pignoramenti:

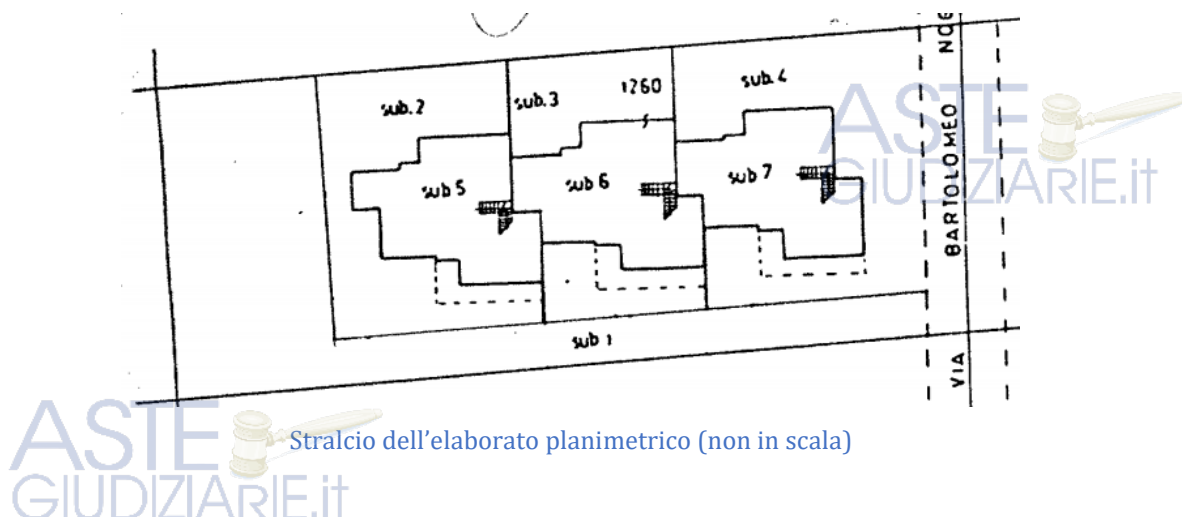
- con il pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30 dicembre 2019, reg. gen. 156393, reg. part. 109901, sono stati ricompresi nella Procedura Esecutiva i diritti in capo ai sig.ri e indicati in detta nota di trascrizione pari rispettivamente a 9/30 del diritto di proprietà e 1/30 del diritto di usufrutto sull'ente comune identificato al foglio 1068, particella 1260, subalterno 1;

- con il pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 27 ottobre 2020, reg. gen. 107160, reg. part. 73844, sono stati ricompresi nella Procedura Esecutiva i diritti in capo al sig. , indicati in detta nota di trascrizione pari ad 1/30 del diritto di nuda proprietà sull'ente comune identificato al foglio 1068, particella 1260, subalterno 1.

Per tali motivi, ai fini della determinazione della consistenza dell'unità immobiliare, verrà calcolata anche l'incidenza del valore dell'area: a tal fine verrà presa in considerazione solamente la porzione che consente la sosta delle auto e non anche quella del viale di accesso che, per le sue caratteristiche, non ha la potenzialità di essere fruita per altri usi se non quelli per il transito e come tale non è in grado di addurre un valore economico all'unità immobiliare, a differenza dell'area



utilizzabile per la sosta. L'area in argomento meglio risulta nello stralcio dall'elaborato planimetrico di seguito riportato nel quale è contraddistinta con il subalterno 1.



Stralcio dell'elaborato planimetrico (non in scala)

CONFINI

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava confinare con il passaggio comune di accesso identificato con il subalterno 1 e con gli immobili identificati con i numeri interni 1 e 3; i confini sono pertanto coerenti con quelli indicati negli atti di pignoramento immobiliare.

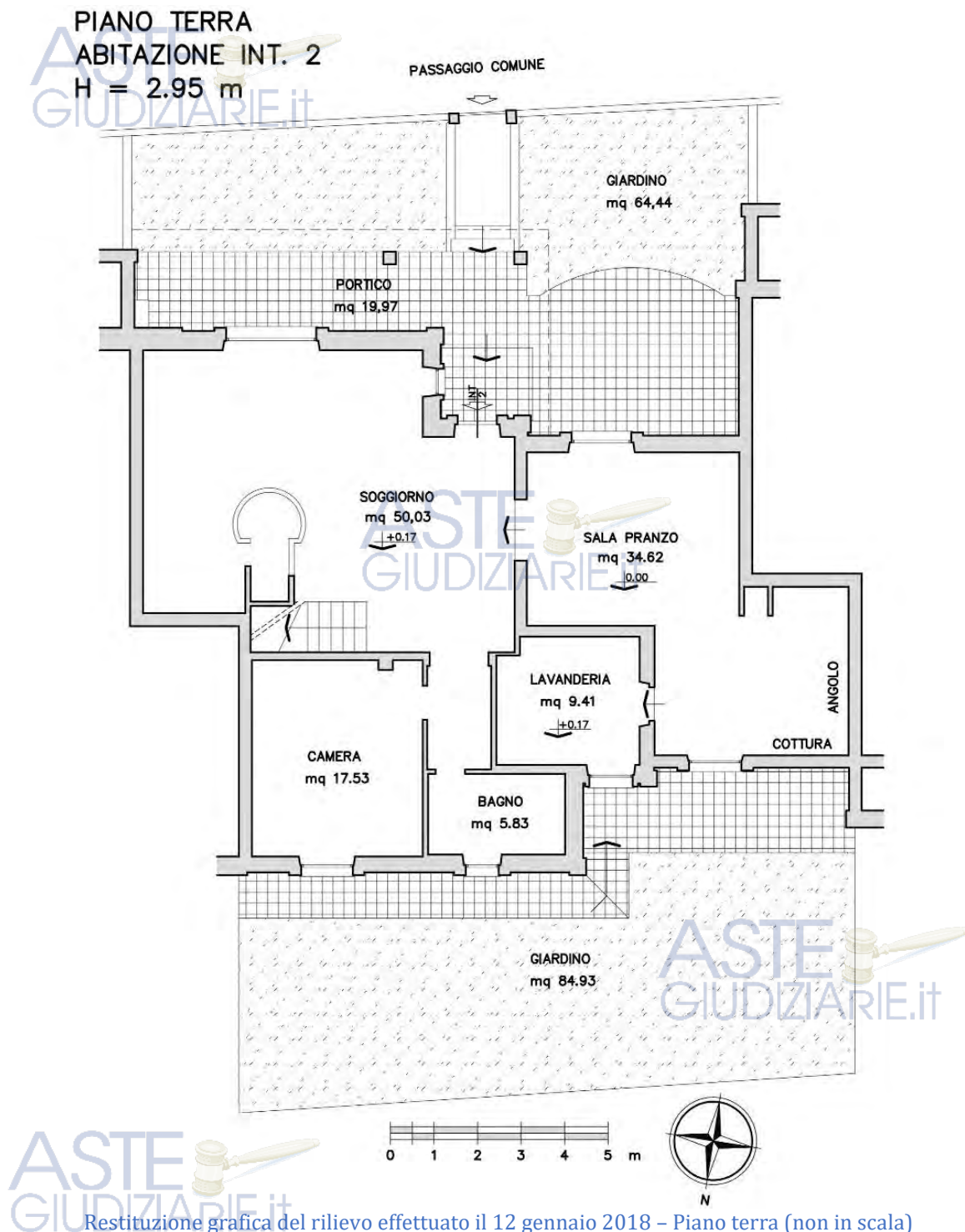
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,96 mq	145,06 mq	1,00	145,06 mq	2,95 m	T
Giardino	111,82 mq	111,82 mq	0,18	20,13 mq	0,00 m	T
Cortile pavimentato	37,55 mq	37,55 mq	0,25	9,39 mq	-	T
Portico	19,97 mq	19,97 mq	0,45	8,99 mq	2,95 m	T
Abitazione	65,46 mq	91,36 mq	1,00	91,36 mq	3,90/2,30 m	1
Terrazzi	20,66 mq	20,66 mq	0,25	5,17 mq	-	1
Area destinata a parcheggio (1/3)	circa 123,00 mq	circa 123,00 mq	0,10	12,30 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				292,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				292,40 mq		

Il bene oggetto di stima non è comodamente divisibile in natura. L'abitazione, come detto in precedenza, è accessibile da un passaggio comune che serve tutte le unità immobiliari che costituiscono il villino a schiera trifamiliare, e che esita nell'area adibita a parcheggio. All'area esterna annessa si accede attraverso un cancello pedonale ubicato nella recinzione che divide la corte esclusiva dal passaggio di accesso comune che si diparte dalla Via Bartolomeo Nogara. L'abitazione ha invece accesso attraverso un portoncino blindato che esita nel soggiorno al piano terreno; allo stesso

P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

livello è presente un'ampia cucina con sala e dalla quale è possibile accedere ad un locale adibito a lavanderia. Attraverso un disimpegno comunicante con il soggiorno è possibile fruire di una camera da letto e di un bagno. Allo stesso livello è presente una seconda area scoperta, accessibile dall'ampia sala da pranzo con cucina a vista. Nel soggiorno è presente la scala che mette in comunicazione i due livelli; al piano superiore sono presenti tre camere da letto e due bagni serviti da un disimpegno con forma articolata, oltre a tre superfici scoperte costituite da dei terrazzi, uno dei quali, di forma pressoché quadrata, accessibile dal bagno principale e gli altri, di forma rettangolare, da due camere da letto. Di seguito si riportano le fotografie scattate all'immobile durante il corso del sopralluogo dell'11 gennaio 2018, unitamente alla restituzione grafica del rilievo effettuato.





L'area scoperta verso il passaggio comune



L'area scoperta verso il passaggio comune



Il soggiorno



Il soggiorno

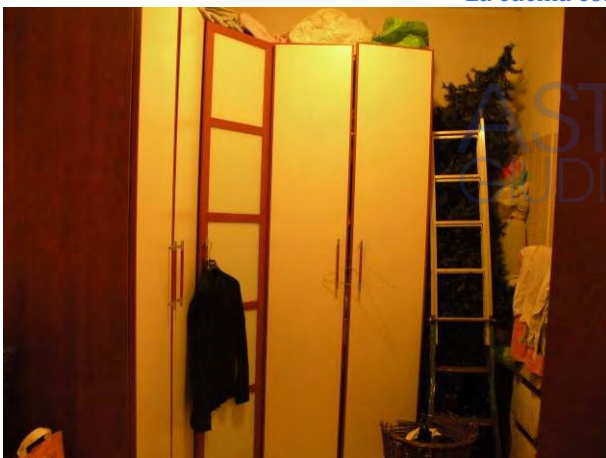




La sala pranzo con l'angolo cottura



La cucina con la sala pranzo



Il locale lavanderia



La camera da letto al piano terra



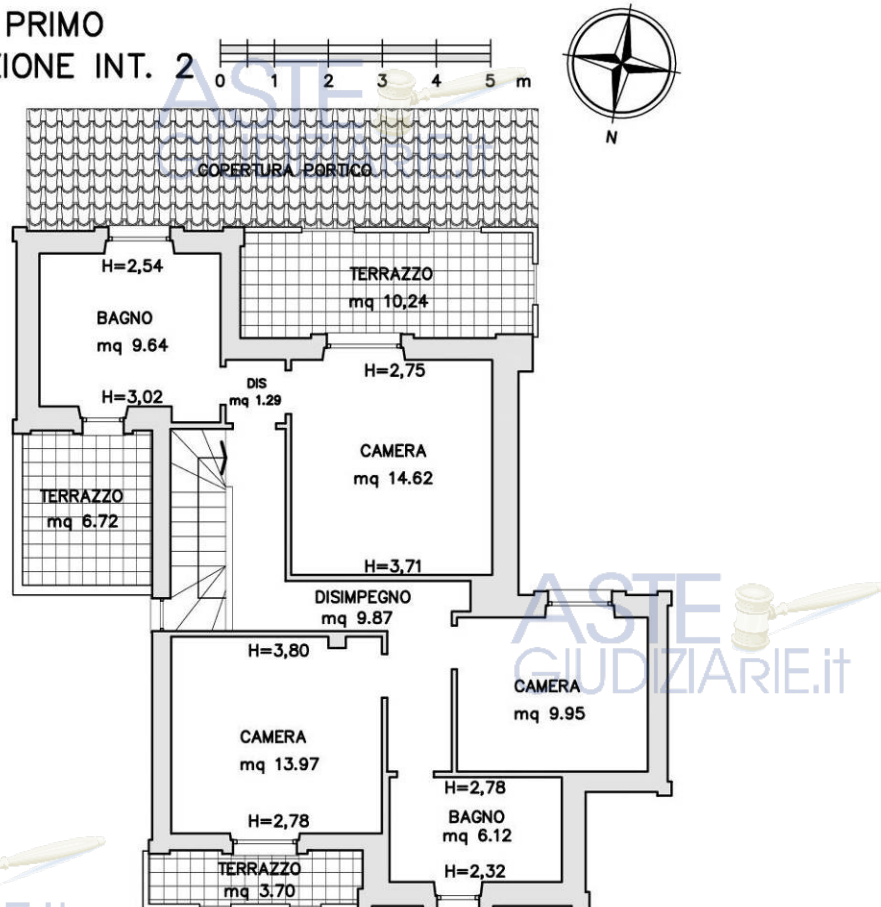


Il bagno al piano terra



La corte retrostante l'accesso all'abitazione

PIANO PRIMO
ABITAZIONE INT. 2



Restituzione grafica del rilievo effettuato il 12 gennaio 2018 – Piano primo (non in scala)

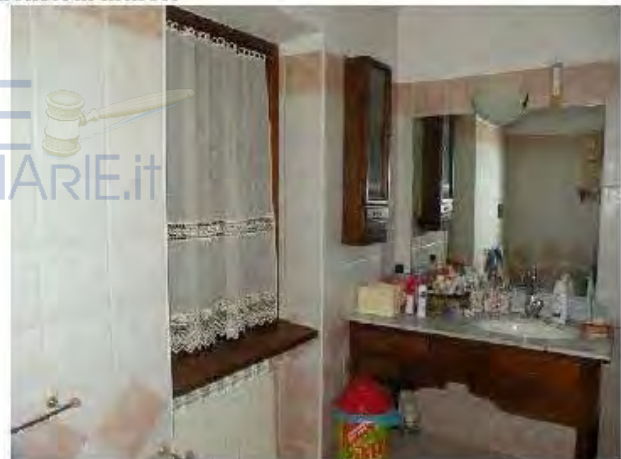




Il disimpegno che serve gli ambienti al primo piano



La camera di dimensioni minori



Un bagno



Una camera da letto



Un terrazzo



Il terrazzo accessibile dal bagno

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12 aprile 1999 al 7 dicembre 2000	, nata a il C.F. , detentrica della quota di 1/2 del diritto di proprietà; , nata a il , C.F. , detentrica della quota di 1/2 del diritto di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1260, Sub. 3-6 Categoria F/3 – in corso di costruzione
Dal 7 dicembre 2000 al 20 aprile 2001	, nata a il, C.F. , detentrica della quota di 1/2 del diritto di proprietà; , nata a il , C.F. , detentrica della quota di 1/2 del diritto di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1260, Sub. 3-6, Zc. 6 Categoria A/7 Cl.5, Cons. 11 vani Rendita € 1.931,55 Piano T-1
Dal 20 aprile 2001 al 27 gennaio 2006	, nato a , C.F. , detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1260, Sub. 3-6, Zc. 6 Categoria A/7 Cl.5, Cons. 11 vani Rendita € 1.931,55 Piano T-1
Dal 27 gennaio 2006	, nato a il	Catasto Fabbricati



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

al 21 gennaio 2010	, C.F. , detentore della quota di 90/100 del diritto di proprietà; , nata a il , C.F. , detentrica della quota di 10/100 del diritto di proprietà.	Fg. 1068, Part. 1260, Sub. 3-6, Zc. 6 Categoria A/7 Cl.5, Cons. 11 vani Rendita € 1.931,55 Piano T-1
Dal 21 gennaio 2010 all'attualità	, nato a il , C.F. , detentore della quota di 90/100 del diritto di proprietà; , nata a il , C.F. , detentrica della quota di 10/100 del diritto di usufrutto; , nato a il f, C.F. , detentore della quota di 10/100 del diritto di nuda proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 1260, Sub. 3-6, Zc. 6 Categoria A/7 Cl.5, Cons. 11 vani Superficie catastale 249 mq Rendita € 1.931,55 Piano T-1

Sulla base di quanto indicato in precedenza nel paragrafo "Titolarità" non vi è corrispondenza tra i diritti indicati nella visura storica catastale e quelli effettivamente in capo ai debitori eseguiti: non risultando corrisposto l'importo indicato nella sentenza n. 219/2012, emessa nell'ambito del relativo giudizio, non ha operato l'affrancazione a favore della sig.ra e che pertanto sono rimaste titolari dell'utile dominio sul lotto di terreno.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1068	1260	3 6	6	A/7	5	11 vani	249 mq	€ 1.931,55	T-1		

Corrispondenza catastale

Si segnala la presenza di incoerenze tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto rilevato nel corso del sopralluogo circa la distribuzione interna, in particolare nella zona che comprende la lavanderia, la camera da letto ed il bagno al piano terreno; anche la scala interna è disegnata in posizione differente ma quest'ultima difformità deve essere attribuita a grafismo. La parte pavimentata delle due aree esclusive di cui consta l'abitazione sono indicate in detta planimetria catastale con la dicitura "portico" ma nella realtà sono una piccola parte dell'area pavimentata è coperta e delimitata da pilastri. Anche la rappresentazione del piano primo risulta incoerente nella parte terminale del disimpegno in prossimità delle due camere da letto con l'adiacente bagno. L'altra stanza da letto ha la porta ubicata in posizione differente, più prossima al bagno annesso che risulta fruibile per il tramite di un piccolo disimpegno. Per le motivazioni sopra esposte si rende opportuna una denuncia di variazione catastale. Circa l'incoerenza tra l'intestazione catastale e i diritti effettivamente in capo ai debitori eseguiti si è già detto in precedenza. Copia della documentazione



catastale inerente all'immobile, costituita dalla visura storica e dalla planimetria relativa, risulta allegata al presente elaborato peritale sotto la lettera "C".

PRECISAZIONI

Si precisa che, così come esposto nel precedente paragrafo "Titolarietà", i diritti in capo agli esecutati comprendono anche la quota di 1/3 dei diritti sul parcheggio comune e sul passaggio che serve le tre unità immobiliari edificate sul lotto: detto passaggio, come si dirà inoltre nel seguente paragrafo "Parti comuni", è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma con il subalterno 1 della particella 1260.

PATTI

Come indicato negli atti a rogito del Notaio Luca Troili di Roma, dei quali si è detto nel paragrafo "Titolarietà", le porzioni di immobile sono state trasferite "*... nello stato di fatto in cui si trovano ed in quello di diritto in cui sono state possedute fino ad oggi, in virtù del titolo e del possesso, con tutti i relativi accessori, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, eventuali servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, nonché con la quota parte di quanto in comunione ai sensi di legge. ...*".

All'art. 8 dell'atto amministrativo in forma pubblica del 14 gennaio 1928, registrato a Roma il 17 agosto 1928 all'Ufficio Atti Privati al n. 818, Vol. 466 con cui il Demanio dello Stato ha concesso in enfiteusi perpetua alla Società Anonima residenti in è riportato che "*... Resta espressamente vietata la vendita e la subconcessione in enfiteusi dei fondi senza l'esplicito consenso del Demanio concedente, restando in facoltà della Società enfiteuta di concederli in affitto ai propri soci senza richiedere alcun preventivo assenso del direttorio ...*". Con riferimento a detto articolo il sottoscritto, d'intesa con gli altri ausiliari, ha provveduto ad inoltrare apposita istanza all'Agenzia del Demanio, con messaggio PEC dell'8 agosto 2023, per sapere se "*... nulla osti al futuro trasferimento del diritto in favore dell'eventuale aggiudicatario ed all'avvio dell'eventuale procedura di affrancazione, anche in relazione al disposto dell'art. 8 del citato atto amministrativo in forma pubblica per cui "Resta espressamente vietata la vendita e la subconcessione in enfiteusi dei fondi senza l'esplicito consenso del Demanio concedente" ...*": con nota del 12 settembre 2023, prot. 9807, l'Agenzia del Demanio ha comunicato che "*... posto che in materia di enfiteusi il c.c. prevede che "il nuovo enfiteuta è obbligato solidalmente col precedente al pagamento dei canoni non soddisfatti" ed "il precedente enfiteuta non è liberato dai suoi obblighi, prima che sia stato notificato l'atto di acquisto al concedente", considerata la procedura esecutiva in corso, nell'ordinanza e successivo atto di vendita dovrà essere esplicitata l'esistenza del gravame enfiteutico gravante sul lotto, nonché l'importo dei canoni pregressi non corrisposti e dell'eventuale prezzo di affrancazione dovuti, come da allegata nota prot.8194 del 20/07/2023. Il nominativo dell'eventuale aggiudicatario dovrà essere altresì comunicato allo scrivente Ufficio, per gli adempimenti di competenza ai fini erariali ...*".



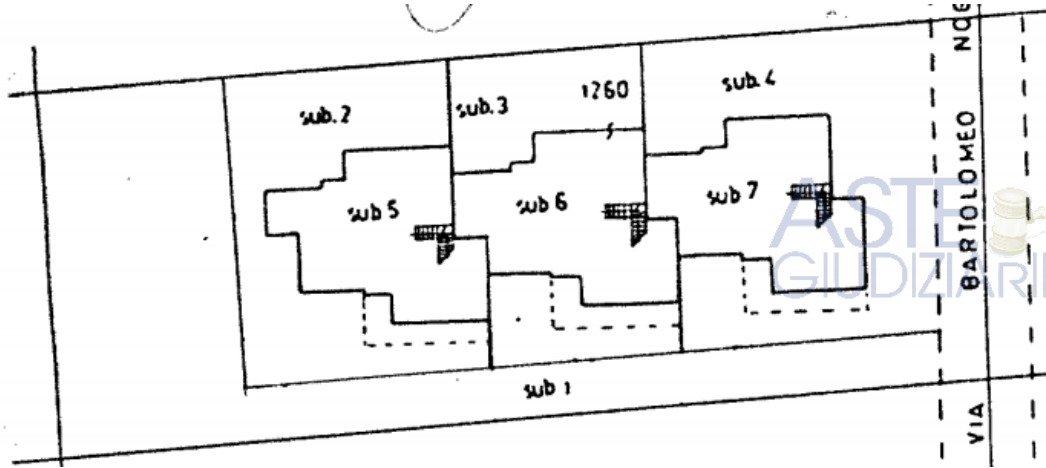
Al momento del sopralluogo e così come indicato dalla documentazione fotografica sopra riportata, l'immobile è risultato in discreto stato di manutenzione. In alcuni punti, in una parete dell'ampia cucina e in un terrazzo al piano primo, sono state rilevate delle cavillature sull'intonaco; non sono stati effettuati ulteriori accertamenti per verificare se tali cavillature interessano anche la struttura sottostante. In limitate porzioni dell'intonaco, in prossimità dei "ponti termici", è stata notata la presenza di fioriture di muffe.



Le cavillature sull'intonaco

PARTI COMUNI

Dalle informazioni assunte dalla sig.ra al momento del sopralluogo risulta che l'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un edificio che non è gestito sotto forma di condominio. Come accennato in precedenza ai proprietari dell'unità immobiliare in argomento competono i diritti pari ad 1/3 sull'area che consente l'accesso alle tre unità immobiliari e che esita nello spazio adibito a parcheggio sul lato opposto alla Via Bartolomeo Nogara; in prossimità di detta via è presente il cancello carrabile ed un cancello pedonale coperto da una struttura in conglomerato di calcestruzzo armato e rifinita con delle tegole nella copertura. L'area di accesso presenta una pavimentazione in cemento industriale e il muro che delimita il lotto di terreno è realizzato in blocchi quadrati di tufo. Di seguito si riporta uno stralcio da detto elaborato planimetrico e le fotografie scattate al viale di accesso comune e all'area adibita alla sosta delle auto. L'elaborato planimetrico in argomento è inoltre allegato alla presente relazione sotto la lettera "C" unitamente alla già citata documentazione catastale.



Stralcio dall'elaborato planimetrico del 20 febbraio 1996 – Piano terra (non in scala)



Il viale comune che serve le tre unità immobiliari che costituiscono l'edificio



L'area adibita a parcheggio posta alla fine del passaggio comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo non sono emerse servitù apparenti che possano in quale modo gravare sull'immobile oggetto di stima, fatta eccezione di quelle ordinariamente presenti negli edifici a schiera. Si rileva inoltre che parte della particella 1260, quella più prossima a Via Bartolomeo Noga, secondo le previsioni dello strumento urbanistico di dettaglio è destinata a parcheggio; quanto sopra meglio si evince dal combinato confronto dell'estratto dalle mappe catastali del foglio 1068 e dallo stralcio dello strumento urbanistico riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica".



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

Inoltre, come più volte precisato, il lotto di terreno è stato nel 1928 concesso, unitamente a maggior consistenza, in enfiteusi perpetua dal Demanio dello Stato alla Società Anonima residenti in e fino al 19 marzo 1992 il lotto di terreno è stato trasferito per l'utile dominio; con la scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Franco Bartolomucci di Roma in detta data, rep. 1757252, racc. 20090, la sig.ra ha venduto alle sig.re e , che in parti uguali e pro indiviso hanno acquistato, la "... *porzione immobiliare sita in Comune di Roma, località Ostia Antica, località Saline, e precisamente: - appezzamento di terreno della superficie di are 17.70 (are diciassette e centiare settanta), confinante con particella 389, 391 e 395 del foglio 1068, strada dipartentesi da Via Bonucci, salvo altri. Quanto sopra risulta censito nel N.C.T. del Comune di Roma alla partita 3639, foglio 1068, all. 1009, particella 392, are 17.70, R.D. L. 3.540 e R.A. L. 3.009 ...*".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto si sviluppa per due livelli fuori terra ed è caratterizzato da una struttura portante in conglomerato di calcestruzzo armato, come si evince dal certificato di idoneità statica allegato all'istanza di sanatoria, mentre la copertura è costituita da falde inclinate; le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco tinteggiato e con elementi in laterizio messi in opera a delimitare i contorni delle finestre, gli spigoli dell'edificio e nei parapetti dei terrazzi.

L'area scoperta esclusiva dove è presente il cancello pedonale che consente l'accesso all'abitazione è in parte tenuta a verde ed in parte pavimentata: su detta area insiste anche un portico; medesime caratteristiche ha l'area sul lato opposto. All'interno, l'abitazione presenta le pareti rifinite con intonaco tinteggiato mentre nei bagni e nel posto di cottura è presente del rivestimento in ceramica alle pareti. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di vetrocamera e persiane in metallo, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. La porzione di abitazione al piano terra in cui insiste la cucina e la sala da pranzo è coperta con due falde inclinate così come tutto il piano superiore; i terrazzi presenti al primo piano hanno una pavimentazione in ceramica e i parapetti costituiti da elementi in laterizio e parti in ferro verniciato. La scala interna ha i gradini, i sottogradini e il battiscopa laterale in pietra naturale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità della sig.ra , che risulta detentrica della quota di 10/100 del diritto di usufrutto, con le eccezioni meglio sopra indicate. La sig.ra ha riferito che l'immobile viene occupato anche dal sig. , che non era presente al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19 marzo 1992 al 20 aprile 2001	, nata a il , C.F. , detentrica della quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni; , nata a il , C.F. , detentrica della quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.	Atto tra vivi - Sottoscrizione privata autenticata nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Bartolomucci di Roma	19 marzo 1992	175722	20090
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	31 marzo 1992	30427	19252
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20 aprile 2001 al 27 gennaio 2006	, nato a (il , C.F. , detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Loredana Bocca di Palestrina	20 aprile 2001	4483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	28 aprile 2001	36058	23659
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27 gennaio 2006 al 21 gennaio 2010	, nato a il , C.F. detentore della quota di 90/100 del diritto di proprietà; , nata a il , C.F. , detentrica della quota di 10/100 del diritto di proprietà.	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca Troili Di Roma	27 gennaio 2006	6174	2687
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	28 gennaio 2006	9504	5499
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Agenzia delle	27 gennaio 2006	1856	1T	



		Entrate di Roma 2			
Dal 21 gennaio 2010 all'attualità	, nato a il, C.F., detentore della quota di 90/100 del diritto di proprietà; , nata a il, C.F., , detentricessa della quota di 10/100 del diritto di usufrutto; , nato a il, C.F., detentore della quota di 10/10 del diritto di nuda proprietà.	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca Troili di Roma	21 gennaio 2010	13785	6549
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	23 febbraio 2010	19450	10386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Roma 2	22 febbraio 2010	5699	1T

Salvo quanto detto in precedenza circa la titolarità, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In aggiornamento alla certificazione notarile agli atti della Procedura è stata effettuata una ispezione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: alla data del 13 febbraio 2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sul conto dell'esecutata sig.ra , aventi ad oggetto l'immobile oggetto della presente perizia: l'esito di dette visure ipotecarie viene di seguito riportato mentre l'elenco sintetico delle formalità e le note di trascrizione ed iscrizione relative sono allegare alla presente sotto la lettera "D".

Trascrizioni

Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 gennaio 2006, rep. 6174/2687

Rogante: Notaio Luca Troili di Roma

Trascritto a Roma 1 il 28 gennaio 2006, reg. gen. 9504, reg. part. 5499

A favore di: , nata a il, C.F.,

relativamente alla quota di 10/100 del diritto di proprietà;

, nato a il, C.F., relativamente

alla quota di 90/100 del diritto di proprietà.

Contro di: , nato a) il, C.F.,

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Unità negoziale n. 1:



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

Immobile n. 1 – gruppo graffati 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 3, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 11 vani, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico 24, piano T-1;

Immobile n. 2 – gruppo graffati 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 6, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 11 vani, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico 24, piano T-1.

Nella sezione “D” della nota di trascrizione in trattazione è riportato che *“È compreso nella vendita il diritto pari ad 1/3 (un terzo) sulla corte comune ai subalterni 5, 6 e 7 distinta in Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1068 particella 1260 sub. 1 (bene comune non censibile) da destinarsi a strada e parcheggio.”*

La detta nota di trascrizione è relativa all’atto con cui i sig.ri hanno acquistato complessivamente la quota di 1/1 del diritto di proprietà, dal sig. , sull’immobile oggetto di stima.

Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 21 gennaio 2010, rep. 13785/6549

Rogante: Notaio Luca Troili di Roma

Trascritto a Roma 1 il 23 febbraio 2010, reg. gen. 19450, reg. part. 10386

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

relativamente alla quota di 10/100 del diritto di nuda proprietà, in regime di bene personale.

Contro di: , nata a il , C.F. ,

relativamente alla quota di 10/100 del diritto di nuda proprietà.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterni 3 e 6, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza -, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico S.N.C., interno 2, piano T

Nella sezione “D” della nota di trascrizione in trattazione è riportato che *“... si è riservata il diritto di usufrutto vita natural durante per quanto di sua competenza. È compresa nella vendita il diritto pari ad 1/3 (un terzo) sulla corte comune ai subalterni 5, 6 e 7, distinta al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1068 particella 1260 sub. 1 (bene comune non censibile) da destinarsi a strada e parcheggio.”*

La detta nota di trascrizione è relativa all’atto con cui la sig.ra ha venduto al sig.

la quota di 10/100 del diritto di nuda proprietà, mantenendo per sé la quota di 10/100 del diritto di usufrutto.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 15 dicembre 2016, rep. 65156

Rogante: Ufficiale giudiziario – Corte d’Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 10 gennaio 2017, reg. gen. 2278, reg. part. 1549

A favore di: Siena Mortgages 09-6 S.r.l., con sede in Conegliano (TV), C.F. 03250660960, relativamente alla quota di 10/100 del diritto di proprietà.

Contro di: nata a il , C.F.

relativamente alla quota di 10/100 del diritto di usufrutto;

, nato a il , C.F. , relativamente alla

quota di 10/100 del diritto di nuda proprietà.



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterni 3 e 6, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 11 vani, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico -, interno 2, piano T-1.

In detta nota di trascrizione non si fa riferimento ai diritti sull'area comune destinata a strada e a parcheggio.



Iscrizioni

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 gennaio 2006, rep. 6175/2688

Rogante: Notaio Luca Troili di Roma

Iscritta a Roma 1 il 28 gennaio 2006, reg. gen. 9505, reg. part. 2620

A favore di: Banca Antonveneta SpA, con sede in Padova, C.F. 02691680280, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Contro di:, nata a , C.F. ,

relativamente alla quota di 10/100 del diritto di proprietà;

, nato a , C.F. , relativamente

alla quota di 90/100 del diritto di proprietà.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 – gruppo graffati 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 3, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 11 vani, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico 24, piano T-1;

Immobile n. 2 – gruppo graffati 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 6, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 11 vani, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico 24, piano T-1.



Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Titolo: Atto giudiziario del 20 ottobre 2010, rep. 55781

Rogante: Tribunale di Roma

Iscritta a Roma 1 il 3 marzo 2011, reg. gen. 9505, reg. part. 4648

A favore di: Società Gestione Crediti BP Società Consortile per Azioni, con sede in Lodi (LO), C.F. 01868261205, relativamente, tra le altre, alla quota di 1/10 del diritto di usufrutto sull'unità negoziale n. 2;

Contro, tra gli altri, di:, nata a , C.F.

, relativamente alla quota di 10/100 del diritto di usufrutto.

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 1068, particella 1260, subalterni 3 e 6, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 11 vani, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico -, interno 2, piano T-1.

Si precisa che l'iscrizione in oggetto riguarda più soggetti e più immobili, ma al fine di facilitare la lettura delle note rinvenute sul conto dell'esecutata, si è preferito riportare solamente quanto di rilevante.

Ipoteca giudiziale – Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Titolo: Altro atto del 17 giugno 2015, rep. 4233/9715



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

Rogante: Equitalia Sud S.p.A., con sede in Roma

Iscritta a Roma 1 il 18 giugno 2015, reg. gen. 61473, reg. part. 9887

A favore di: Equitalia Sud S.p.A., con sede in Roma, C.F. 11210661002, relativamente alla quota di 10/100 del diritto di usufrutto;

Contro di: , nata a, C.F. ,

relativamente alla quota di 10/100 del diritto di usufrutto.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterni 6 e 3, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 11,0 vani.



Sulla base dell'ispezione aggiornata al 1° agosto 2023 è risultata sul conto della citata sig.ra , l'ulteriore trascrizione di seguito riportata.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 5 novembre 2019, rep. 49341

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 30 dicembre 2019, reg. gen. 156393, reg. part. 109901

A favore di: Siena NPL 2018 Srl, con sede in Roma, CF 14535321005, relativamente alla quota di 9/30 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e relativamente alla quota di 1/30 del diritto di usufrutto sull'unità negoziale n. 1;

Contro di: nato a, CF, per la

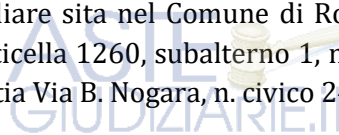
quota di 9/30 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , nata a, CF, per la quota

di 1/30 del diritto di usufrutto sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 1, natura E – Ente comune, consistenza -, indirizzo Località Saline di Ostia Via B. Nogara, n. civico 24.



Riguardo le note di trascrizione ed iscrizione relative ai sig.ri e , queste sono risultate essere le medesime sopra riportate, fatta eccezione per il pignoramento immobiliare trascritto contro il sig. che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva n. 1557/2016. Di seguito si riporta detta nota di trascrizione; l'elenco sintetico delle formalità e le note di trascrizione ed iscrizione relative ai sig.ri e sono anch'esse allegate sotto la lettera "D".

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 18 agosto 2016, rep. 45246

Rogante: Ufficiale giudiziario – Corte d'Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 17 ottobre 2016, reg. gen. 114169, reg. part. 78915

A favore di: Siena Mortgages 09-6 S.r.l., con sede in Conegliano (TV), C.F. 03250660960, relativamente alla quota di 90/100 del diritto di proprietà.

Contro di: , nato a il, C.F. ,

relativamente alla quota di 90/100 del diritto di proprietà.

Unità negoziale n. 1:



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterni 3 e 6, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 11 vani, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico snc, interno 2, piano T-1.

Sulla base dell'ispezione aggiornata al 1° agosto 2023 è risultata sul conto del citato sig.

la medesima formalità trascritta il 30 dicembre 2019, reg. gen. 156393, reg. part. 109901, sopra riportata.

Sulla base dell'ispezione aggiornata al 1° agosto 2023 è risultata sul conto del citato sig.

la formalità trascritta il 27 ottobre 2020, reg. gen. 107160, reg. part. 73844, di seguito riportata.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 19 settembre 2020, rep. 22059

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 37 ottobre 2020, reg. gen. 107160, reg. part. 73844

A favore di: Siena NPL 2018 Srl, con sede in Roma, CF 14535321005, relativamente alla quota di 9/30 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e relativamente alla quota di 1/30 del diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro di: nato a , CF , per la

quota di 1/30 del diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 1, natura E – Ente comune, consistenza -, indirizzo Località Saline di Ostia Via Bartolomeo Nogara, n. civico 24.

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie sul conto del dante causa dei sig.ri e , ovvero il sig. L'esito di dette visure viene di seguito riportato, mentre l'elenco sintetico delle formalità e le note di trascrizione ed iscrizione relative sono allegate alla presente sotto la lettera "E".

Trascrizioni

Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 20 aprile 2001, rep. 4483

Rogante: Notaio Loredana Bocca di Palestrina

Trascritto a Roma 1 il 28 aprile 2001, reg. gen. 36058, reg. part. 23659

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

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e al diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2.

Contro di: nata a , C.F.

, relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1, in regime di separazione dei beni, e al diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2, in regime di separazione dei beni;

, nata a , C.F. ,

relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1, in regime di separazione dei beni, e al diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2, in regime di separazione dei beni.

Unità negoziale n. 1:



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

Immobile n. 1 – Gruppo graffati 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 6, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 11 vani, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico 24;

Immobile n. 2 – Gruppo graffati 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 3, natura CO – Corte o resede, consistenza -, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico 24.

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 1, natura E – Ente comune, consistenza -, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico 24.

Detta nota di trascrizione è relativa all'atto con cui il sig. ha acquistato dalle sig.re e l'unità immobiliare in oggetto e le quote di diritto sull'area comune desinata a strada e a parcheggio identificata con il subalterno 1; con riferimento a detto immobile non è indicato il valore della quota di possesso trasferita.

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Titolo: Atto giudiziario del 20 dicembre 2014, rep. 14176

Rogante: Tribunale di Roma

Iscritta a Roma 1 il 25 febbraio 2005, reg. gen. 24184, reg. part. 6281

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, C.F. 00884060526, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e alla quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

Contro di: , nato a , C.F. ,

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e alla quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 – Gruppo graffati 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 6, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 11 vani, indirizzo Via Bartolomeo Nogara n. 24, n. civico -, piano T1;

Immobile n. 2 – Gruppo graffati 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 3, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza -, indirizzo Via Bartolomeo Nogara n. 24, n. civico -, piano T1.

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 1, natura CO – Corte o resede, consistenza -, indirizzo Via Bartolomeo Nogara n. 24, n. civico -.

Riguardo la nota di trascrizione del 28 gennaio 2006, reg. part. 5499, avente ad oggetto l'atto di compravendita con cui il sig. ha venduto ai sig. e il diritto di proprietà sull'unità immobiliare in oggetto, si rimanda all'elenco sintetico delle formalità riportato sul conto della sig.ra .

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie sul conto dei danti causa del sig. , ovvero le sig.re e. L'esito di dette visure viene sia di seguito



riportato mentre l'elenco sintetico delle formalità e le note di trascrizione ed iscrizione relative sono allegato alla presente sotto la lettera "F".

Trascrizioni

Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Sottoscrizione privata autenticata nelle firme in data 19 marzo 1992, rep. 175722

Rogante: Notaio Franco Bartolomucci di Roma

Trascritto a Roma 1 il 31 marzo 1992, reg. gen. 30427, reg. part. 19252

A favore di:, nata a , C.F.

, coniugata in regime di separazione dei beni, relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà sulle seguenti unità negoziali;

, nata a , C.F. , coniugata in

regime di separazione dei beni, relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà sulle seguenti unità negoziali.

Contro di:, nata a , C.F. in

regime di comunione legale dei beni, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti unità negoziali.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: "... porzione immobiliare sita in Comune di Roma, località Ostia Antica, località Saline, e precisamente: - appezzamento di terreno della superficie di are 17.70 (are diciassette e centiare settanta), confinante con particelle 389, 391 e 395 del foglio 1068, strada dipartentesi da Via Borucci, salvo altri. Quanto sopra risulta censito nel N.C.T. del Comune di Roma alla partita 3639, foglio 1068, all. 1009, particella 392, are 17.70, R.D. L. 3.540 e R.A. L. 3.009. ...".

Iscrizioni

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Titolo: Atto notarile pubblico del 24 giugno 1999, rep. 32795/13800

Rogante: Notaio Giuliano Pelosi di Roma

Iscritta a Roma 1 il 28 giugno 1999, reg. gen. 52442, reg. part. 17882

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, C.F. 00884060526, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti unità negoziali;

Contro di:, nata a , C.F.

, relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà sulle seguenti unità negoziali;

, nata a , C.F. , relativamente

alla quota di 1/2 del diritto di proprietà sulle seguenti unità negoziali.

Debitore non datore di ipoteca:, nato a , C.F.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 6, natura A – Appartamento, consistenza -, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico 24, piano T-1

Immobile n. 2: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 3, natura CO – Corte o resede, consistenza

-.

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Titolo: Atto notarile pubblico del 2 aprile 2001, rep. 4374

Rogante: Notaio Loredana Bocca di Palestrina



Iscritta a Roma 1 il 7 aprile 2001, reg. gen. 29757, reg. part. 7638

A favore di: Banca Cassa di Risparmio di Torino S.p.A., con sede in Torino, C.F. 00773580014, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti unità negoziali.

Contro di: , nata a , C.F.

, relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà sulle seguenti unità negoziali;

, nata a , C.F. , relativamente

alla quota di 1/2 del diritto di proprietà sulle seguenti unità negoziali.

Debitore non datore di ipoteca: , nato a , C.F.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 – Gruppo graffati 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 6, natura A/7 – Abitazioni in villini, consistenza 11 vani, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico 24;

Immobile n. 2 – Gruppo graffati 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterno 3, natura CO – Corte o resede, consistenza -, indirizzo Via Bartolomeo Nogara, n. civico 24.

Riguardo la nota di trascrizione del 28 aprile 2001, reg. part. 23659, avente ad oggetto l'atto di compravendita con cui le sig.re e hanno venduto al sig. il diritto di proprietà sull'unità immobiliare in oggetto, si rimanda all'elenco sintetico delle formalità riportato sul conto del sig.

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale in data 12 febbraio 2018 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, sulla base della documentazione esibitami, 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 ...*", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1068, con la particella 1260, ricade in:

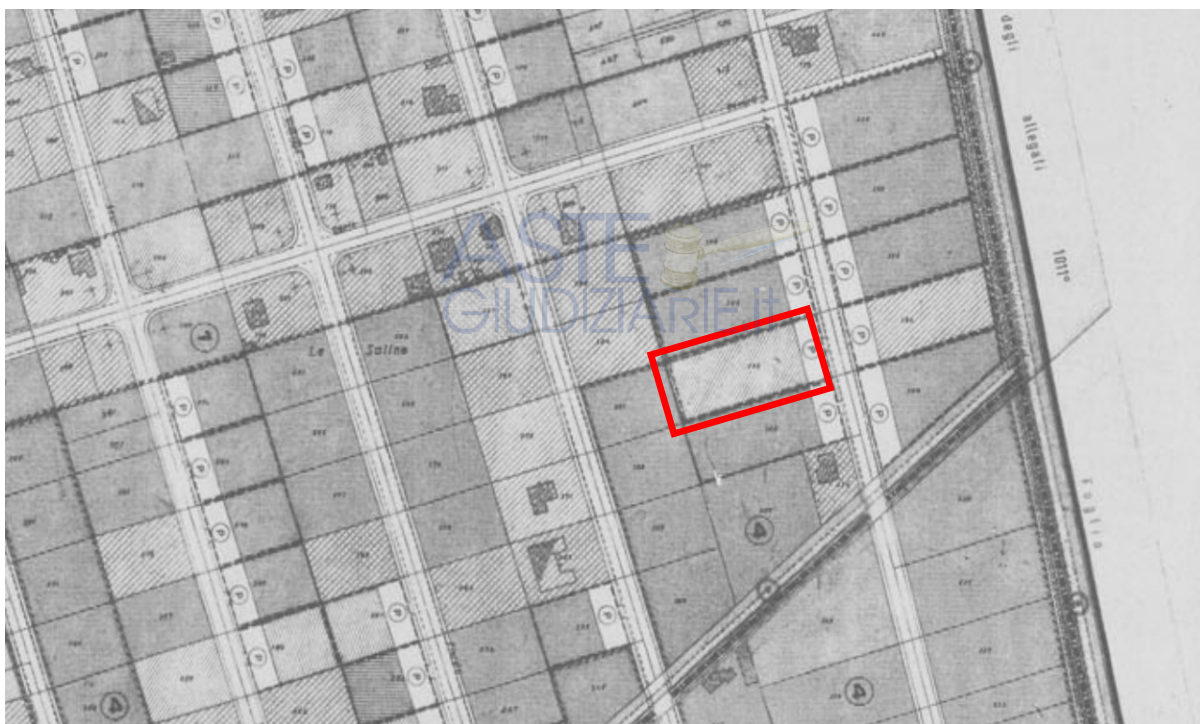
1. Sistemi e Regole: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
2. Carta per la Qualità: non individuato.
3. Rete ecologica: non individuato.





PRG Tav. 3*23 – Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (non in scala)

L'immobile è altresì ricompreso nel piano particolareggiato di zona "O" n. 40, "Saline - Collettore Primario", che prevede per il lotto in argomento la destinazione "Completamento residenziale semplice" in maggior consistenza ed in minor consistenza "Parcheggio", con "Perimetro dei compresori A - B - C – soggetti a convenzione".



"Saline – Collettore Primario" – Zonizzazione – Completamento residenziale semplice – Zona A (non in scala)

Si precisa che, nonostante la vicinanza a vari corsi d'acqua, come il fosso che divide in due parti Via Bartolomeo Nogara e il collettore che scorre parallelamente all'omonima via, l'immobile non è ricompreso tra quelli individuati come a rischio d'inondazione dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, come si evince dallo stralcio dalla tavola 88-III allegata al Decreto Segretariale n. 58 del 2016, che viene di seguito riportato.



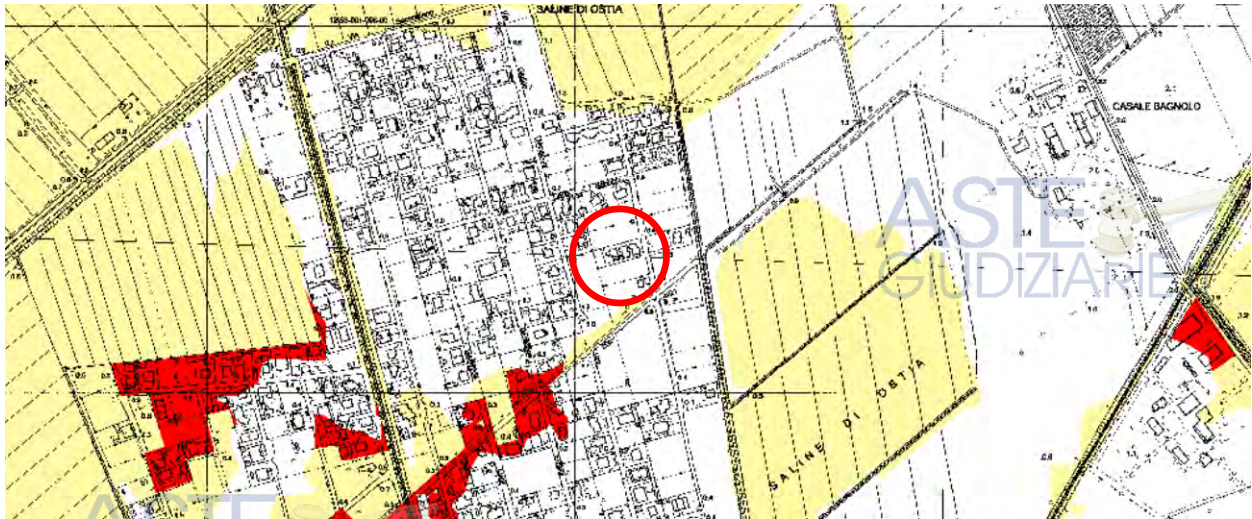
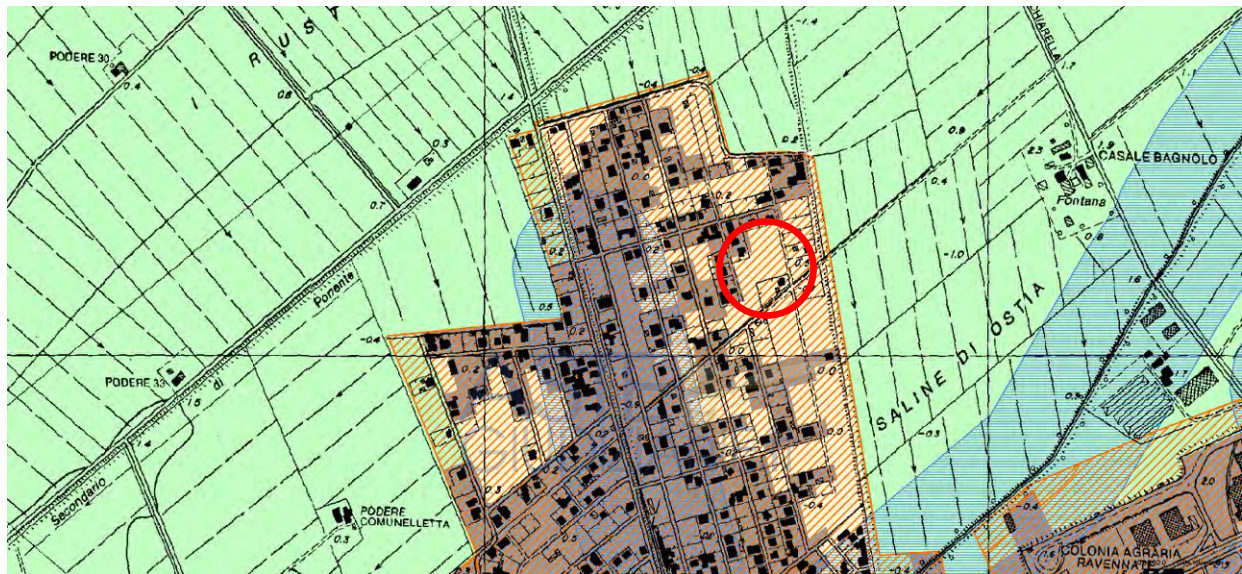


Tavola 88-III – non individuato

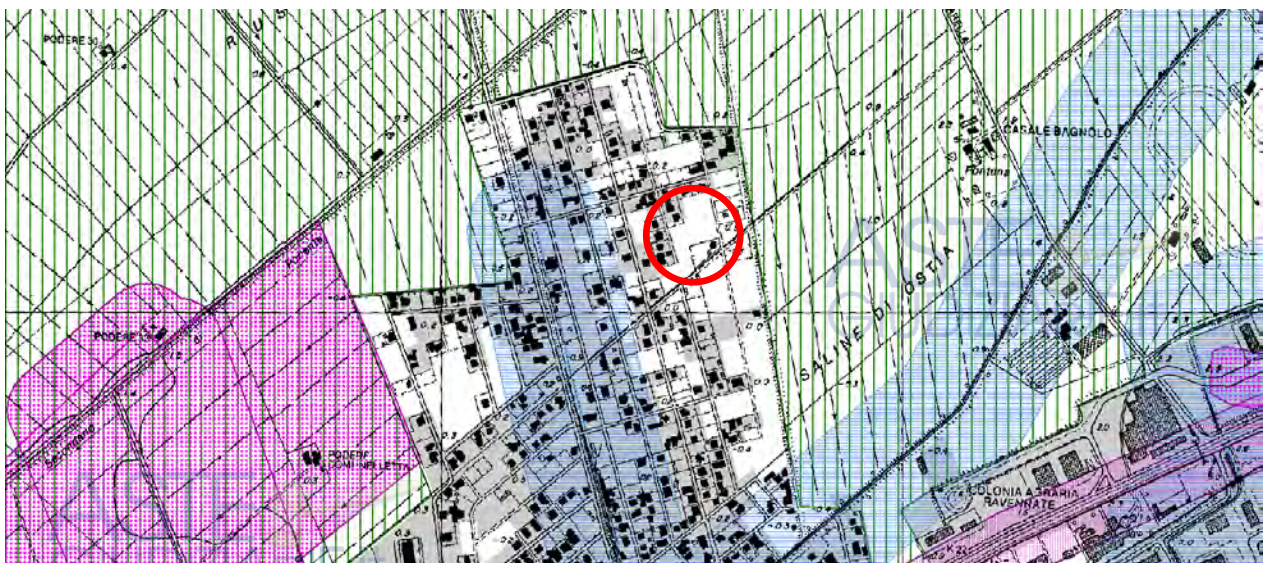
Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:

1. PTPR A: Paesaggio agrario di continuità, Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti;



PTPR Tav. A – Paesaggio agrario di continuità, Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti (non in scala)

2. PTPR B: Nessuna indicazione.



PTPR Tav. B – Nessuna indicazione



L'immobile risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato del certificato di agibilità/abitabilità.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio di Scopo Condono in data 21 marzo 2018, registrata al protocollo n. QI/2018/49707, è stato esibito al sottoscritto il fascicolo in atti con il prot. 0/52315, relativo all'unità immobiliare oggetto di stima. Sulla base dei documenti presi in visione si riferisce quanto segue.

Con istanza registrata in data 1° marzo 1995 al protocollo n. 52315, il sig. ha presentato istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, finalizzata ad ottenere concessione in sanatoria per opere abusive individuate nella tipologia d'abuso 1 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, per una consistenza di mq 205,00 di Superficie Utile Abitabile e per mq 39,46 di Superficie Non Residenziale, che ridotta al 60% e sommata alla precedente, danno luogo a mq 228,67 di Superficie Complessiva. A detta domanda risulta inoltre allegata la perizia giurata ed il certificato di idoneità statica redatti dal Geom. Franco De Luca iscritto all'Albo dei Geometri di Campobasso al n. 556. L'immobile è stato poi oggetto di notifica dell'intendimento a completare i lavori ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 citata, notifica avvenuta con nota ricevuta dall'Ufficio Condono Edilizio in data 8 agosto 1997 e registrata al prot. 171060; detti lavori sono stati eseguiti sotto la direzione del già citato Geom. Franco De Luca. Per la definizione dell'istanza di condono risulta che è stata comunicata adesione al consorzio per la realizzazione di opere a scomputo del versamento degli oneri concessori. In data 11 dicembre 2001 è stata infine rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 270561 che autorizza mq 205,00 di Superficie Utile Abitabile e mq 39,46 di Superficie Non Residenziale, per mq 228,67 di Superficie Complessiva. Dal confronto tra il grafico allegato all'istanza di sanatoria edilizia e lo stato dei luoghi emerge una sostanziale conformità con le seguenti eccezioni. Al piano terreno risulta distribuita in maniera differente la parte della lavanderia, della camera da letto e del bagno, con il relativo disimpegno, mentre la scala risulta avere una posizione differente; tale ultima eccezione è dovuta con tutta probabilità a grafismo. Anche al piano superiore risulta distribuita in maniera differente la porzione prossima alle due camere da letto e al bagno, con la porzione terminale del disimpegno, mentre la camera con il bagno annesso ha la porta ubicata in altra posizione e l'ingresso al bagno avviene attraverso un disimpegno. Le superfici indicate nella concessione in sanatoria sono congrue con quelle rilevate all'atto de sopralluogo; copia della concessione in sanatoria è allegata all'elaborato peritale sotto la lettera "G".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

La proprietà non ha fornito copia dei certificati di conformità degli impianti installati nell'unità immobiliare. La proprietà ha fornito una copia dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo



all'abitazione; in detto Attestato, depositato presso la Regione Lazio il 9 novembre 2012, è indicata una validità decennale e l'immobile è indicato in classe energetica "G", con un consumo globale pari a 121,30 kWh/m²anno. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica è allegata alla presente perizia sotto la lettera "H".



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base di quanto riferito nel corso del sopralluogo risulta che l'edificio non è gestito in condominio e pertanto non risultano presenti vincoli od oneri condominiali ad eccezione di quanto detto in precedenza circa la parte d'area comune che consente inoltre l'accesso all'abitazione in argomento.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene n. 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM), ricompreso nel piano particolareggiato di zona "O" n. 40 denominato "Saline - Collettore Primario" - Via Bartolomeo Nogara, 24, interno 2, articolato su due livelli fuori terra con annessa corte esterna.

La presente Procedura Esecutiva RGE 1557/2016, riunita alla Procedura Esecutiva RGE 2138/2016, ha ad oggetto i diritti spettanti sull'immobile sito in Via Bartolomeo Nogara, 24, articolato ai piani terra e primo ed identificato dal numero interno 2. La Procedura Esecutiva RGE 1557/2016 riguardava solamente la quota di 90/100 del diritto di proprietà sull'immobile di cui sopra, in capo al sig. ; successivamente veniva incardinata la Procedura Esecutiva RGE 2138/2016, la quale interessava le quote di 10/100 del diritto di nuda proprietà e la quota di 10/100 del diritto di usufrutto sullo stesso immobile, rispettivamente in capo ai sig.ri e ; le due procedure sono state riunite nella Procedura Esecutiva RGE 1557/2016 che riguarda quindi la piena proprietà dei diritti sull'immobile in argomento. Solo successivamente al deposito dell'elaborato peritale si è venuti a conoscenza che il lotto di terreno su cui insiste l'edificio di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, fosse ricompreso in una più vasta area che il Demanio dello Stato aveva concesso in enfiteusi nel 1928 alla Società fra residenti in : circa l'esistenza del diritto di enfiteusi non vi è menzione nella relazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva.

Il bene oggetto della presente perizia è costituito dall'abitazione sita in Via Bartolomeo Nogara, 24, meglio identificata in entrambi gli atti di pignoramento come "... porzione immobiliare sita in Comune di Roma, località Saline di Ostia, Via Bartolomeo Nogara n. 24, e precisamente: - appartamento posto ai piani terra e primo, distinto con il numero interno 2, collegati tra loro mediante scala interna, con annessa corte esclusiva; confinante con strada condominiale di accesso, particella 395 del foglio 1068 ed appartamenti interni 1 e 3 salvo altri. Censito al Catasto Fabbricati - Comune di Roma al foglio 1068,



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

particella 1260, subalterni 3 e 6, Via Bartolomeo Nogara s.n.c., piano T-1, interno 2, z/c 6, categ. A/7, classe 5, vani 11 - R.C. Euro 1.931,55 ...". A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento consiste in un'abitazione, ubicata nella porzione centrale di un villino trifamiliare a schiera; l'abitazione è accessibile da un passaggio condominiale che serve tutte e tre le unità immobiliari di cui è composto l'edificio, passaggio condominiale che esita in un ampio spazio adibito a parcheggio: per quanto sopra esposto deve ritenersi ricompreso nel pignoramento anche il diritto di 1/3 sul passaggio comune e sull'area a parcheggio. Il lotto di terreno su cui è stata edificata l'abitazione oggetto di stima è ricompreso nel perimetro che delimita il piano particolareggiato di zona "O" n. 40 "Saline - Collettore Primario"; detto lotto è inserito in un contesto edilizio delimitato a nord da Via Carlo Bonucci, ad est da Via Bartolomeo Nogara, a sud da Via Nino Lamboglia e ad ovest da Via del Collettore Primario.

Il tessuto edilizio limitrofo è caratterizzato da immobili per buona parte edificati in assenza di titolo e successivamente regolarizzati con le leggi speciali sul condono edilizio, che si sviluppano mediamente per due/tre livelli fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale; non risultano presenti nelle vicinanze dell'unità immobiliare unità commerciali che svolgono servizi di prim'ordine, così come non sono presenti fermate del trasporto pubblico su gomma, su rotaia o della linea metropolitana.

L'immobile risulta identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1068, particella 1260, subalterni 3 e 6 graffati, zona censuaria 6, categoria A/7 – Abitazioni in villini, classe 5, consistenza 11 vani, superficie catastale 249 mq, rendita € 1.931,55, Via Bartolomeo Nogara, snc, piano T - 1, interno 2.

Sulla base di quanto sopra esposto l'unità immobiliare viene posta in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di utile dominio; deve intendersi ricompresa nella vendita anche la quota di 1/3 di detto diritto sull'area adibita a passaggio comune che esita nel parcheggio posto sul lato opposto di Via Bartolomeo Nogara ed identificata con il subalterno 1 della particella 1260.

Gli Standard Europei di Valutazione (EVS – *European Valuation Standards*) definiscono il valore di mercato come "... l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. ...". All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati, che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti; inoltre, il prezzo deve formarsi sul mercato dopo un'adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'abitazione in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico il mq di superficie commerciale. Sul sito www.immobiliare.it è stata rinvenuta un'inserzione,



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

avente ad oggetto un'unità immobiliare che presenta caratteristiche simili a quella in trattazione. Di seguito si riporta l'annuncio.

Villa via anselmo banduri, Roma

€ 365.000 | € 1.547/mese rata mutuo | 5 locali | 3 bagni | 175 m² superficie

Descrizione

OSTIA ANTICA Via Anselmo Banduri - villino trifamiliare angolare di recente costruzione in eccellente stato interno, disposto su 3 livelli e così composto: al piano rialzato ampio soggiorno, due camere matrimoniali, cucina e servizio con patio anteriore; al piano mansarda camera matrimoniale con cabina armadio e servizio; al piano seminterrato salone con camino e servizio. Completa la proprietà un giardino perimetrale di circa 200mq. Termoautonomo, climatizzato, pannelli solari, impianto di irrigazione, dependance esterna, barbecue in muratura, casetta in legno esterna di 10mq circa.

Dati principali

Riferimento e Data annuncio - T505 - 28/02/2018

Contratto - Vendita Tipologia - Villa Superficie - 175 m²

Locali - 5 (4 camere da letto, 1 altro), 3 bagni, cucina semi abitabile

Piano - Piano terra di 3 piani Disponibilità - Libero

Tipo proprietà - Intera proprietà, classe immobile signorile

Efficienza energetica

Anno di costruzione - 2004

Stato - Buono/Abitabile

Riscaldamento - Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

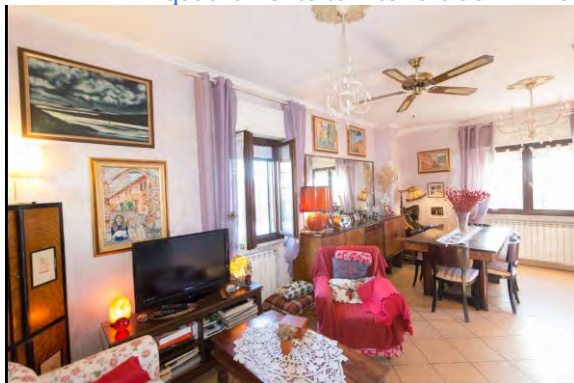
Climatizzatore - Autonomo

Classe energetica - G

Indice di prestazione energetica globale (EPgl,nren) - 180,00 kWh/m²a



Inquadratura territoriale dell'immobile oggetto dell'inserzione (non in scala)



Alcune delle fotografie rinvenute nell'inserzione





Alcune delle fotografie rinvenute nell'inserzione



Alcune delle fotografie rinvenute nell'inserzione

Le caratteristiche che accomunano i due immobili consistono in una similare superficie commerciale, nell'ubicazione nel medesimo contesto, in quanto i due immobili sono entrambi ricompresi nel piano particolareggiato n. 40 "Saline - Collettore Primario" e nella presenza di una superficie scoperta di pertinenza. La principale differenza tra i due immobili consiste nell'epoca di costruzione, poiché l'immobile oggetto di stima è stato edificato negli anni '90 del secolo scorso, mentre l'immobile posto in vendita su www.immobiliare.it è stato edificato, stando a quanto indicato nell'inserzione, nel 2004; differente è inoltre lo stato di conservazione.

L'annuncio, che risale allo scorso 28 febbraio 2018, indica una richiesta economica di € 365.000,00; sulla base delle ordinarie trattative che intercorrono tra acquirente e venditore prima della stipula del compromesso, durante le quali il prezzo subisce una riduzione del 10% circa, si può attribuire all'immobile dell'inserzione un valore di € 328.500,00 (€ 365.000,00 - 10%).

Dividendo il valore così individuato per la superficie commerciale indicata nell'inserzione, pari a mq 175,00, si ottiene un importo espresso in €/mq pari ad € 1.877,14 (€ 328.500,00/mq 175,00).

Detto importo si attesta di poco al di sopra del minimo dei valori individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente a ville o villini, siti nella medesima zona e venduti durante il primo semestre del 2017. Il fatto che il valore si attesti in prossimità del minimo dipende, con tutta probabilità, dal fatto la consistenza dell'unità immobiliare è elevata. Si precisa ad ogni modo che i valori OMI hanno valore indicativo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, compare infatti il seguente avviso: *"Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore*



da attribuirgli”. Di seguito si riporta la tabella recante detti importi, con l’evidenziazione della categoria “Ville e Villini”, più coerente con le caratteristiche degli immobili comparati.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Suburbana/OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO)

Codice zona: E32 Microzona: 234 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	1650	2350	L	7	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2150	L	6,3	9	L
Ville e Villini	Normale	1800	2600	L	7,8	11,3	L

Moltiplicando il valore espresso in €/mq individuato, ovvero 1.877,14, per la superficie commerciale dell’immobile oggetto di stima, quantificata nel precedente paragrafo “Consistenza”, in ragione di mq 292,40, si ottiene un valore di mercato per l’abitazione pari ad € 548.875,74. Al fine di aggiornare il valore di mercato in precedenza individuato si è riscontrato che dal primo semestre del 2017 al secondo semestre del 2022, l’ultimo disponibile, l’Osservatorio del Mercato Immobiliare ha registrato un calo del 6%: i valori relativi al secondo semestre del 2022 sono di seguito riportati.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Suburbana/OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO)

Codice zona: E32 Microzona: 234 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	1650	2450	L	7,8	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1900	L	6,8	10	L
Ville e Villini	Normale	1700	2450	L	6,8	9,8	L

Pertanto, il valore di mercato individuato nel precedente elaborato peritale in € 548.875,74 corrisponde, all’attualità, ad € 515.943,20 (€ 548.875,74 - 6%). Detto valore è riconducibile all’immobile in condizioni di ordinarietà: risulta pertanto opportuno operare le dovute aggiunte o detrazioni al caso specifico. Dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell’art. 568 CPC, come modificato dal decreto Legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132, vengono di seguito analiticamente esposte.



RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato precedentemente individuato, considerando che trattasi di un immobile edificato in assenza di licenza edilizia, e per il quale è stata successivamente rilasciata la concessione edilizia in sanatoria ma che risulta sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità. Inoltre, per poter procedere all'affrancazione, sarà necessario trovare il concerto con gli altri proprietari delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio visto che l'oggetto dell'affrancazione sarà l'interno lotto di terreno. Per tali motivazioni si ritiene opportuno operare una detrazione per l'assenza di garanzia da vizi pari al 15% del valore in precedenza determinato e pari quindi ad € 77.391,48 (€ 515.943,20 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

A seguito del raffronto tra la planimetria catastale citata nella concessione edilizia in sanatoria n. 270561/2001 e lo stato dei luoghi, così come esposto nel precedente paragrafo "Regolarità edilizia", è emerso come l'immobile sia sostanzialmente conforme a detta planimetria, fatta salva una diversa distribuzione degli spazi interni in entrambi i livelli, mentre la diversa posizione del vano scala è da attribuire a grafismo. Per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni è necessaria la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva (di seguito "CILA"), ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001. Detta CILA, poiché comunicata al competente Municipio successivamente all'esecuzione dei lavori, è soggetta al pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00. Alla sanzione vanno aggiunti gli importi relativi ai diritti di segreteria, pari ad € 251,24, oltre agli onorari del professionista incaricato di redigere la CILA e la contestuale denuncia di variazione catastale: detti onorari possono essere quantificati in ragione di € 2.000,00. Si precisa che, al fine della conformità al regolamento edilizio vigente, sarà necessario inoltre ridurre la superficie della camera da letto al piano terra mediante la realizzazione di una cabina armadio, poiché la superficie della finestra che dà aria e luce alla stanza non rispetta il rapporto di 1/8 con la superficie di detta camera. L'intervento ipotizzato prevede quindi la realizzazione della cabina armadio sul lato lungo della stanza, opposto a quello in cui è ubicata la porta di ingresso, fino a ridurre la superficie della stanza a circa mq 12; in alternativa è possibile trasformare la finestra in porta finestra al fine di aumentare la superficie di aerazione. L'importo necessario per sostenere gli interventi può essere quantificato in ragione di € 1.500,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, e quindi la detrazione da operare al valore individuato in precedenza, è pari ad € 4.751,24 (€ 1.000,00 + 251,24 + € 2.000,00 + € 1.500,00).



STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza i due immobili presi a riferimento hanno un diverso stato di conservazione: quello descritto nell'inserzione risulta in condizioni migliori rispetto a quello oggetto di stima: si ritiene che detto migliore stato di conservazione abbia un'incidenza quantificabile in ragione di €/mq 300,00. Moltiplicando il valore a mq per la superficie utile dell'abitazione, ovvero mq 182,42, si ottiene un importo complessivo pari ad € 54.726,00 (€/mq 300,00 x mq 182,42). Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato sarà pari ad € 54.726,00.

STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari erano nella disponibilità dei debitori esecutati e pertanto dovranno ritenersi libere al momento del trasferimento: per tale motivo non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Come meglio detto in precedenza agli atti della Procedura Esecutiva non erano presenti elementi che facessero presupporre l'esistenza di un diritto demaniale sull'immobile. Sulla base di quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza del 30 marzo 2023, il sottoscritto, unitamente agli altri ausiliari, si è messo in relazione con l'Agenzia del Demanio: è stata presentata formale istanza finalizzata a conoscere l'importo del prezzo di affrancazione; detta istanza è stata acquisita dalla stessa Agenzia in data 20 giugno 2023. Con messaggio PEC del successivo 20 luglio l'Agenzia del Demanio ha comunicato che il prezzo di affrancazione, relativo all'intero lotto di terreno, è pari ad € 43.807,00 come risulta dal documento allegato sotto la lettera "I": in detto documento è riportato inoltre che *"... tenuto conto dell'ultima comunicazione prot.10881 del 03/10/2022 trasmessa agli enfiteuti, per le annualità dal 03/10/2017 al 31/07/2023, non corrisposte, è dovuto l'importo di € 17.144,00 in c.t. ..."*. Agli importi sopra citati devono essere aggiunti gli onorari notarili e le spese correlate che possono quantificarsi complessivamente in ragione di € 3.000,00. Gli oneri per la trasformazione dell'utile dominio in diritto di proprietà sono pari ad € 63.951,00 (€ 43.807,00 + € 17.144,00 + € 3.000,00): di detto importo solamente 1/3 è a carico dei debitori esecutati e pertanto l'importo da detrarre al quello in precedenza determinato è di € 21.317,00 (€ 63.951,00 : 3).

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Considerando che l'edificio di cui l'unità immobiliare è parte non è gestito in condominio, e che pertanto non sono presenti spese condominiali di alcun genere, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato. Si precisa altresì che non si è a conoscenza di eventuali spese non sostenute da parte degli esecutati in merito alla manutenzione



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

dell'area di accesso comune, identificata con il subalterno 1 della particella 1260 e di cui si è parlato nel precedente paragrafo "Parti comuni". L'immobile risulta altresì essere ricompreso all'interno del perimetro di competenza di un Consorzio di Bonifica: l'esistenza di detta circostanza si è appresa nel corso delle attività finalizzate ad approfondire la problematica connessa all'enfiteusi: infatti, all'art. 4 dell'atto ai rogiti del notaio Guido Schillaci Ventura del 19 aprile 1941, rep. 42819, racc. 5722, con il quale la citata Società residenti in ha venduto, tra maggior consistenza, alla Società l'utile dominio del lotto di terreno su cui insiste l'unità immobiliare pignorata, è indicato che "... La Società acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza che il terreno in oggetto è compreso nel perimetro del Consorzio di bonifica di Ostia e si obbliga pertanto di bonificare il fondo in conformità delle leggi sul bonificamento dell'Agro Romano ..."; la presenza del citato consorzio può comportare il pagamento di oneri consortili di cui, dalla documentazione agli atti della Procedura e da quanto appreso nel corso del sopralluogo, non è possibile determinare l'importo, sia degli oneri ordinari che di quelli eventualmente pregressi.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore dell'utile dominio dell'unità immobiliare in argomento, sita al civico 24 di Via Bartolomeo Nogara e articolata su due livelli fuori terra, con annessi giardino e portico al piano terra, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1068, particella 1260, subalterni 3 e 6 graffati, con la relativa quota di 1/3 del diritto sull'area destinata a passaggio comune e a parcheggio ed identificata con il subalterno 1 della particella 1260, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€	515.943,20	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	77.391,48	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	4.751,24	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	54.726,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	21.317,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore	€	357.757,48	

Pari in cifra tonda ad € 358.000,00 (trecentocinquantottomila/00).

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione.

Le verifiche circa la legittimità edilizia, effettuate come meglio sopra descritte, hanno interessato esclusivamente le porzioni immobiliari in argomento e non anche l'intero edificio e le sue parti



P.E. 1557/2016 – Siena Mortgages 09-6 S.r.l./

comuni, e non hanno riguardato il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi o le quote d'imposta dei solai e la sagoma dell'edificio.

Gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica ed i costi relativi sono stati determinati sulla base delle prassi in uso presso i Municipi e quantificati sulla base degli onorari ordinari praticati nel mercato: gli importi rilevati dai prezzari ufficiali possono discostarsi dai prezzi praticati nel mercato e la valutazione dell'effettiva entità delle prestazioni e dei lavori è rimessa alla discrezionalità del proponente, al momento della formulazione dell'offerta.

Non sono stati eseguiti accertamenti al fine di verificare la presenza di sostanze inquinanti nel sottosuolo del lotto di pertinenza dell'edificio o sull'area comune.

Il prezzo di affrancazione è stato determinato dall'Agenzia del Demanio sulla base delle indicazioni fornite dal sottoscritto: nella determinazione del detto prezzo ha influito la consistenza, in termini di superficie e volume, dell'intero edificio che il sottoscritto ha determinato sulla base dei rilievi eseguiti nella sola unità immobiliare pignorata ed ha conseguentemente ipotizzato che le altre porzioni immobiliari avessero medesima consistenza, come peraltro rilevabile dall'elaborato planimetrico catastale. La citata procedura di affrancazione deve essere estesa all'intero lotto e quindi presuppone la concomitante volontà di procedere dei titolari dell'utile dominio sulle restanti porzioni immobiliari dell'edificio: per tale motivo l'assenza di garanzia per vizi è stata ricalcolata con una percentuale differente rispetto a quanto indicato nel precedente elaborato peritale.

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, 15 agosto 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Atto a rogito del Notaio Luca Troili di Roma del 27 gennaio 2006, rep. 6174;
- B. Atto a rogito del Notaio Luca Troili di Roma del 21 gennaio 2010, rep. 13785;
- C. Documentazione catastale;
- D. Risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 sul conto dei sig.ri ;
- E. Risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 sul conto del sig. ;
- F. Risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 sul conto delle sig.re e ;
- G. Concessione edilizia in sanatoria n. 270561 dell'11 dicembre 2001;
- H. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile;
- I. Nota dell'Agenzia del Demanio.

