

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 690/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta .....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 690/2023 del R.G.E.....	31
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta QUOTA di 1/2: € 176.706,00</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	33



In data 30/11/2023, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Simo n. 36-38, edificio U, interno 15, piano Terra, oltre a posto auto di pertinenza.

La porzione immobiliare è all'interno di un complesso residenziale costituito da più edifici costruiti nei primi anni '80 in un lotto di terreno delimitato da recinzione in muratura e con accesso pedonale distinto dal civico n. 36, mentre l'accesso carrabile è individuato dal civico n. 38; all'interno del condominio è presente un appezzamento di terreno, tenuto a verde, ben mantenuto e nella disponibilità dei condomini.

Via Simo è una traversa di Via Cristoforo Colombo, distante alcune centinaia di metri dal parco urbano costituito dalla Pineta di Castel Fusano, confinante con Ostia Antica, il quartiere Palocco-Axa e, dalla parte opposta alla Via C. Colombo, con il quartiere Infernetto. Via Simo è parte del Municipio X (ex Municipio XIII), individuata nella zona urbanistica 13D denominata "Palocco".

Nelle vicinanze sono presenti: un grande magazzino casalinghi e articoli vari, mentre per i supermercati si deve far riferimento al centro di Casal Palocco, Ostia o Infernetto; per i servizi sanitari, oltre all'Ospedale Grassi di Ostia esiste a Casal Palocco l'Ospedale privato ICC -Istituto Clinico Casalpalocco- collocato al centro dell'insediamento abitativo.

I collegamenti pubblici con il centro di Roma sono costituiti dalla ferrovia Roma-Lido che parte dalla stazione di Porta San Paolo con arrivo nel quartiere balneare di Ostia, oppure dalla linea Metropolitana B con due fermate di interscambio (Basilica San Paolo e Eur Magliana) con la ferrovia Roma Lido.

Nelle vicinanze dell'immobile non si riscontrano problemi di parcheggio, comunque il villino, all'interno del complesso, fruisce di posto auto scoperto, quale pertinenza esclusiva.

L'ingresso al complesso residenziale, di cui il villino è parte, avviene tramite cancello pedonale e cancello carrabile motorizzato, una strada interna conduce all'abitazione che è completamente preclusa da muratura perimetrale nella quale, sul prospetto sud, si aprono due finestre del salone ed una finestra della cucina-tinello. L'accesso al villino avviene tramite due cancelli il primo, pedonale, posto nella porzione di prospetto volto a sud est, il secondo ingresso, carrabile e pedonale, posto sul prospetto orientato a sud ovest, a seguire e in angolo col muro di recinzione è collocata l'area del posto auto scoperto (cfr. foto da 1 a 42 in allegato n. 2).

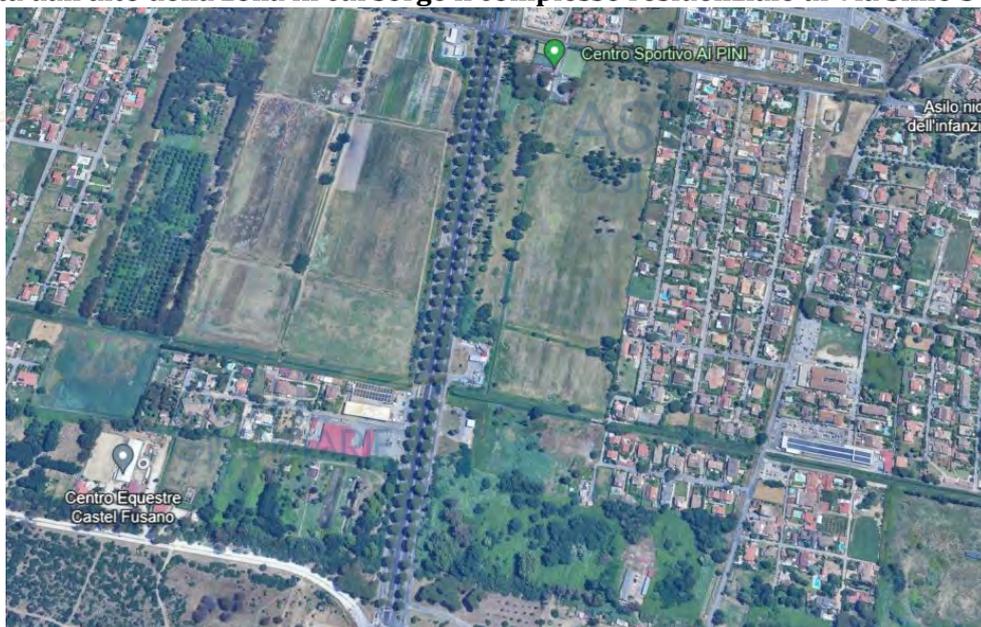
Il cancello pedonale introduce in un'ampia corte tenuta a giardino, una tettoia, coperta da tegole marsigliesi e rifinita all'intradosso da tavolato ligneo, protegge l'ingresso dell'abitazione, un portoncino in legno massello ed una porta a vetri, conducono all'ampia zona soggiorno-pranzo, sulla destra un piccolo locale ripostiglio e un disimpegno che arriva al bagno e alla zona notte, dove troviamo due camere, sulla sinistra del disimpegno si apre un vano, originariamente una chiostrina aperta, nel tempo preclusa da solaio ed ora illuminata da infissi in vetrocemento. Essa attualmente funge da vano dispensa e disimpegno, infatti due porte consentono di raggiungere un'ulteriore camera da letto e la cucina tinello. La cucina tinello è un vasto ambiente, accessibile anche dalla zona pranzo, il vano comunica e affaccia sulla veranda e verso la seconda corte orientata a sud ovest. Questa porzione abitativa, fatta eccezione per le due tettoie -anteriore e posteriore che, in realtà, è una veranda chiusa da muretti e infissi realizzati in vetrocemento- costituisce il fabbricato originario, come catastalmente denunciato nella planimetria d'impianto del 1995. All'atto del sopralluogo si è appurato che,

rispetto a quanto descritto nell'atto di provenienza, risalente al 1990 e nella planimetria del 1995, sono stati realizzati nuovi ambienti, in parte confinanti con la zona cucina: veranda e ripostiglio, in parte autonomi: due vani abitativi, con bagno e altro ripostiglio, costituenti una dependance della casa, manufatti indipendenti rispetto al corpo principale.

La veranda, ambiente di collegamento tra l'originaria costruzione e la nuova edificazione, è chiusa su tre lati - muratura della cucina, muratura di confine e muretto con infissi in vetrocemento- è coperta da tetto in tegole e nell'intradosso appare finita con tavolato, per suo tramite si accede alla corte, parzialmente pavimentata, che permette l'ingresso al manufatto costituito da due vani ad uso abitativo, con bagno e ripostigli, inoltre coperti da tettoie in legno.

Il cancello carrabile, in angolo, conduce all'area del posto auto pertinenziale.

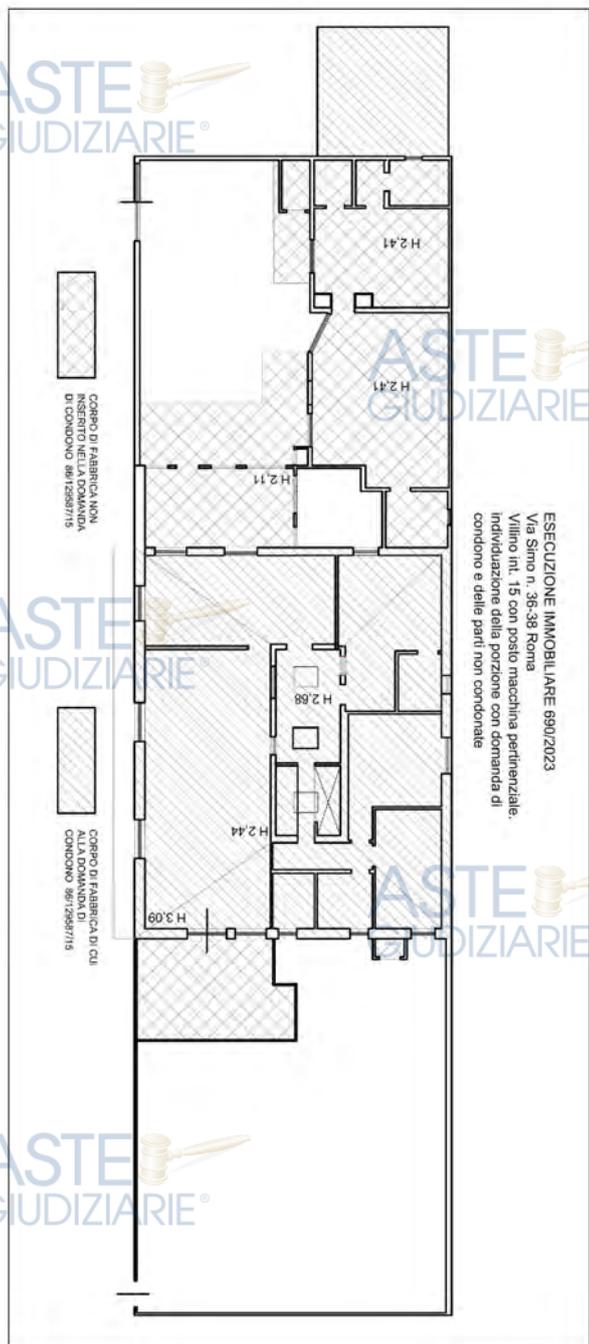
### Vista dall'alto della zona in cui sorge il complesso residenziale di Via Simo 36-38



### Via Simo 36-38 Vista dall'alto del villino interno 15



**Planimetria del rilievo eseguito con individuazione del corpo di fabbrica con domanda di condono e delle porzioni abusive**



ESECUZIONE IMMOBILIARE 690/2023  
 Via Sisto n. 36-38 Roma  
 Villino int. 15 con posto macchina pertinenziale.  
 Individuazione della porzione con domanda di  
 condono e delle parti non condonate

(Cfr. planimetrie in allegati n. 5-6-7).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Simo n. 36-38, edificio U, interno 15, piano Terra, oltre a posto auto di pertinenza.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- ~~AA~~\*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Nato a \*\*\*\*\*

nonch  ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Nato/a a \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Stato civile libero.

## CONFINI

La porzione immobiliare confina con area condominiale, propriet  \*\*\*\*\* , Canale della Lingua.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in villino	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
Soggiorno pranzo	52,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,75 m	T
Camera	11,70 mq	14,90 mq	1	14,90 mq	2,75 m	T

Camera	13,90 mq	16,20 mq	1	16,40 mq	2,75 m	T
Camera	18,80 mq	21,60 mq	1	21,80 mq	2,75 m	T
Bagno	4,60 mq	5,65 mq	1	5,65 mq	2,75 m	T
Bagno	3,60 mq	5,10 mq	1	5,10 mq	2,75 m	T
Ripostiglio interno	3,40 mq	4,40 mq	1	4,50 mq	2,75 m	T
Disimpegni	21,80 mq	25,40 mq	1	25,40 mq	2,75 m	T
Cucina-tinello	25,60 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,75 m	T
Giardino prospiciente l'abitazione orientato a est	146,00 mq	151,00 mq	0,12	18,00 mq	0,00 m	T
Giardino posteriore orientato a ovest considerato libero dai manufatti abusivi	175,00 mq	182,00 mq	0,12	21,80 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	23,50 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	0,00 m	T
Manufatto esterno per ricovero caldaia	1,00 mq	1,50 mq	0,20	0,30 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>233,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>233,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che le superfici commerciali, come sopra descritte sono relative alla porzione di villino originario, con superficie commerciale computata in mq 180,65, escluse le aree di giardino, così come verificabili nella planimetria d'impianto databile al 19/01/1995 e dal rilievo eseguito. Infatti la richiesta di condono, di cui al protocollo 129587/86 sottonumero 15, è relativa al corpo di fabbrica iniziale rappresentato nella planimetria catastale d'impianto, edificio per cui è stata richiesta la sanatoria del 1986.

La scrivente ha inoltre incluso nella consistenza da stimare le due aree di giardino l'area del posto auto e il piccolo manufatto che contiene la caldaia, poiché ritiene che, data la natura e la consistenza di questo volume (volume tecnico), sia possibile la richiesta di sanatoria ai sensi della Legge 326/2003 e dalla L.R. n. 21/2004; diversamente per la tettoia che protegge l'ingresso e per i manufatti edificati nella corte a sud-ovest si esclude la possibilità di sanatoria.

Di seguito si individuano le superfici della tettoia e del corpo aggiuntivo "dependance" che, non potendo essere sanate, dovranno essere demolite.

Tettoia esistente su ingresso rivolto ad est superficie commerciale mq 22,10

Veranda con superficie commerciale mq 18,30

Ripostiglio al piano terra, annesso ai due vani: superficie commerciale mq 5,70

Soggiorno pranzo con camera, bagno, due ripostigli e manufatto per caldaia, al piano terra: superficie commerciale mq 69.

Superficie totale realizzata abusivamente e non condonabile, esclusa la tettoia, mq 93,00.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1985 al 21/12/1990	***** CF ***** , proprietà 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1081, Part. 839, Sub. 3, Zc. 6

	***** CF ***** , proprietà 1/2	Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,0 Rendita € 3.840,00 Piano T Graffato 4
Dal 21/12/1990 al 26/11/1991	***** CF ***** , proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1081, Part. 839, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,0 Rendita € 3.840,00 Piano T Graffato 4
Dal 26/11/1991 al 17/12/2008	***** CF ***** , proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1081, Part. 839, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,0 Rendita € 1.404,76 Piano T Graffato 4
Dal 26/11/1991 al 19/04/2011	***** CF ***** , proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1081, Part. 939, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6 Rendita € 1.239,50 Piano T Graffato 4
Dal 17/12/2008 al 19/04/2011	***** CF ***** , proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1081, Part. 839, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6,0 Rendita € 1.239,50 Piano T Graffato 4
Dal 19/04/2011 al 28/03/2024	***** CF ***** , proprietà per 1/2 ***** CF ***** , proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1081, Part. 839, Sub. 34, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,0 Superficie catastale 268 mq Rendita € 2.685,58 Piano T Graffato 4-49-51-52

I titolari catastali non corrispondono ai proprietari dell'abitazione, la quota di 1/2 di \*\*\*\*\* è attualmente in proprietà di \*\*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1081	839	3	6	A7	6	13	268 mq	2658,58 €	T	4-49-51-52

Non sussiste corrispondenza catastale.

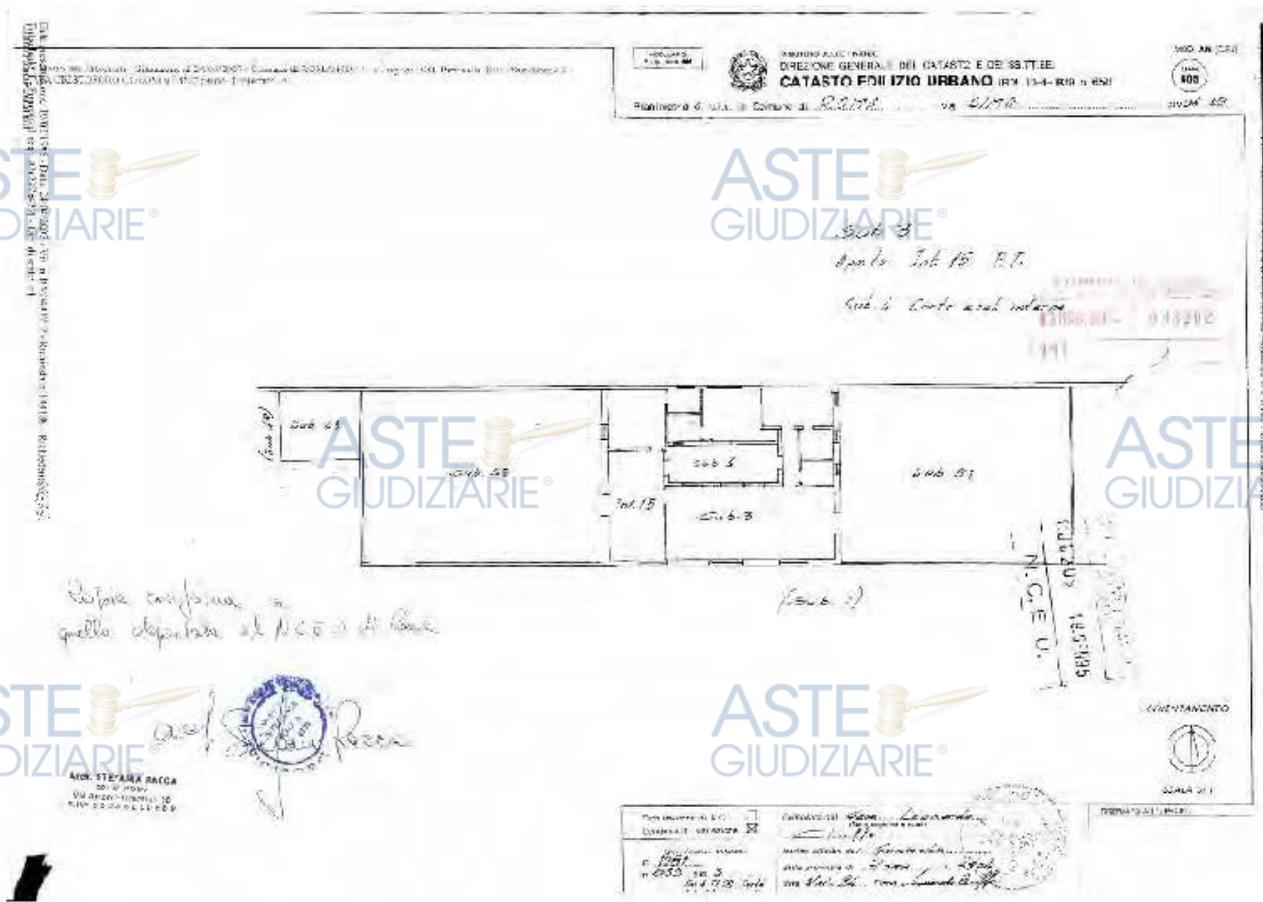
L'ultima planimetria in atti presentata il 19/04/2011 con protocollo RM0500261, non rappresenta con esattezza la situazione di fatto dell'unità immobiliare, perché non sono segnalati due piccoli manufatti che ospitano le caldaie, mancano le tettoie che sporgono dai manufatti edificati nella corte a sud-ovest e in una camera sono realizzate due colonne in cartongesso, forse a mascherare le strutture, tubazioni o impianti. Si precisa che detta planimetria non attesta la regolarità edilizia dell'unità immobiliare perché è ancora da definire la domanda di concessione in sanatoria, nella cui documentazione è presente solo la planimetria catastale d'impianto prot. 8209 del 19/01/1995 e, oltre alla predetta domanda, non risulta presentata altra pratica amministrativa o ulteriore richiesta di concessione in sanatoria.

Allo stato attuale non è possibile aggiornare la planimetria catastale perché parte dei manufatti è realizzata in assenza di concessione edilizia e solo una porzione d'immobile, attestata dalla planimetria d'impianto protocollo 08209 del 19/01/1995, è da considerarsi "regolare" in quanto nel 1986 fu presentata, dai proprietari dell'epoca, richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, per una porzione di fabbricato diverso, rappresentato da un corpo di fabbrica unico, distinto dal subalterno 3, con chiostrina interna distinta dal subalterno 4, due ampi giardini distinti dal sub 51 e sub 52, oltre a posto auto pertinenziale distinti dal subalterno 49. Si precisa inoltre che nella predetta planimetria la cucina ha una sola finestra mentre attualmente ne ha due, sono state ancora apportate lievi modifiche interne di chiusura e apertura vani porta.

La planimetria catastale potrà variare solo a seguito del perfezionamento della domanda di condono di cui al protocollo 86/129587/15 e con il conseguimento della regolarità edilizia dell'immobile.

Per i costi si rimanda al capitolo regolarità edilizia.

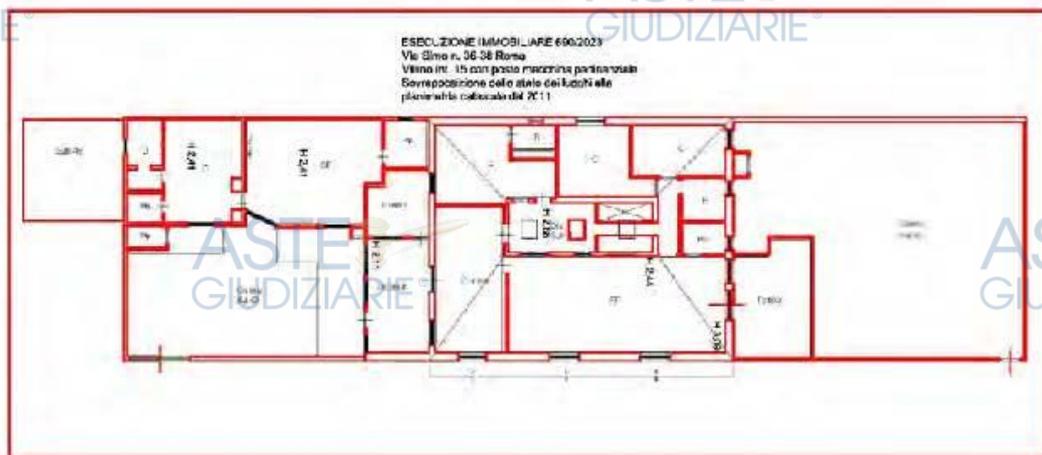
**Planimetria catastale d'impianto protocollo 8209 del 19/01/1996**



Planimetria catastale Protocollo RM0500261 presentata il 19/04/2011



Planimetria da rilievo sovrapposta alla planimetria catastale Protocollo RM0500261/2011



ASTE GIUDIZIARIE®  
STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare è abitabile e si presenta in normale stato d'uso, fatta eccezione per alcune porzioni di muratura e finiture della casa -murature e maioliche dei bagni- poste sul lato nord, che mostrano ammaloramenti dovuti presumibilmente a fenomeni di umidità da risalita.

## PARTI COMUNI

Il regolamento di condominio trascritto a Roma 1 il 15/02/1995 formalità n. 5942, che si produce in allegato n. 11, attesta che la costruzione del complesso immobiliare risale ai primi anni 80, avendo, i Sigg.ro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* acquistato nel 1980 un terreno di mq 5435,00 sul quale edificarono il complesso immobiliare composto da 15 appartamenti e aree annesse, all'articolo 2 vengono descritte le parti comuni:

- 1) intera superficie scoperta come rappresentata nella planimetria allegata (si annota che detta planimetria individua esattamente con colorazione il viale interno sub 1 che dovrebbe comprendere anche l'appezzamento di terreno confinante con i posti macchina sub 37 sub 36 sub 46);
- 2) gli ingressi carrabile e pedonale con relativi cancelli ed automatismi di apertura e chiusura;
- 3) il serbatoio del gas GPL e la rete di distribuzione fino ai contatori individuali compresi;
- 4) la nicchia del contatore generale dell'acqua potabile, la rete di distribuzione fino ai contatori individuali compresi;
- 5) l'impianto telefonico, citofonico ed apriporta fino all'ingresso di ogni unità immobiliare;
- 6) l'intero impianto di illuminazione del comprensorio compresi i pali ed i corpi illuminanti anche se questi siano ubicati all'interno di corti esclusive;
- 7) l'intera rete delle tubazioni e dei pozzetti delle reti idrica, elettrica, telefonica e citofonica, anche se queste transitano nelle corti esclusive e fino all'ingresso degli appartamenti;
- 8) tutti i locali ad uso comune da destinare o già destinati ai servizi comuni.

Il regolamento condominiale specifica inoltre che è vietato alienare i posti auto e le pertinenze assegnate a terzi, fuori dal condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ha notizia dell'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare, come si configura nella planimetria catastale d'impianto, risalente al 19 gennaio 1995, è costituita da un corpo unico rettangolare affacciato a sud sul viale comune condominiale, a sud est e sud ovest verso due aree a giardino, mentre il confine nord affaccia sul fossato denominato canale della Lingua (cfr. planimetria d'impianto in allegato n. 6 e in allegato n. 2 viste dall'alto n. 1-2-3).

All'atto del sopralluogo si è riscontrato tuttavia che la pianta dell'abitazione è variata con la realizzazione di un corpo aggiunto "dependance", addossato in parte all'originaria costruzione, mediante la realizzazione di veranda coperta, oltre a tettoie, non graficizzate nella planimetria catastale, ma attestata dalle fotografie inserite nel fascicolo del condono edilizio e con la realizzazione di tettoie a protezione dei vari corpi del villino. L'abitazione originaria con superficie utile, come individuata dai documenti rintracciati presso l'ufficio Speciale Condo Edilizio di Roma, di mq 153,29, viene descritta, nelle sue caratteristiche costruttive, nel certificato di idoneità statica a firma dell'Ing. Roberto Micarelli (iscrizione Ordine Ingegneri di Roma e Provincia n 10755) depositato presso l'Ufficio Condo Edilizio di Roma (cfr. documentazione pervenuta in allegato n. 10).

Nella relazione di idoneità statica si legge che:

- la porzione immobiliare, a destinazione abitativa, ha una superficie lorda di mq 153,29 e volumetria pari a mc 487,46; gli elementi strutturali sono costituiti da:
- fondazione in trave rovescia continua in cemento armato su terreno compatto,
- primo solaio elevato di 40 cm rispetto al piano di campagna è appoggiato sul sistema di travi rovesce ed è realizzato con struttura mista in latero-cemento sormontata da getto in calcestruzzo con rete elettrosaldata da 10 mm.

La struttura portante è realizzata mediante telaio in cemento armato (travi e colonne) con trave di coronamento in cemento armato.

Il secondo solaio è realizzato in struttura mista latero-cementizia così come il primo solaio.

Le tamponature sono realizzate con mattoni forati in laterizio in doppia parete con camera d'aria di cm 10. La copertura è realizzata con tetto a due falde in getto di cemento armato sormontato da tegole marsigliesi. Gli infissi sono in essenza lignea con vetro singolo e scuri identicamente in legno che necessitano di manutenzione, i pavimenti sono prevalentemente in cotto, tranne nei bagni e in camera da letto dove sono in piastrelle di ceramica risalenti agli anni '90, una camera è dotata d'impianto di raffrescamento; il portoncino d'ingresso dell'abitazione è in legno massello. Le due camere che affacciano verso il canale della Lingua hanno le pareti rivestite in tessuto similpelle, in parte per offrire una migliore coibentazione, in parte per mascherare infiltrazioni di umidità provenienti dalle fondazioni, la zona giorno e la cucina non presentano tale problematica.

La zona giorno ha il soffitto e una parete in doghettato ligneo in tinta bruno scuro in normali condizioni d'uso, la cucina-tinello ha le due finestre contornate da listelli di cotto, finitura che si ripete nell'angolo cottura.

La piccola chiostrina -attualmente un disimpegno/dispensa- permette di accedere ad una camera da letto e alla cucina, ha nel soffitto tre aperture, due delle quali sono protette da inferriate ed una è finita con mattoni in vetrocemento, sul pavimento si osserva l'esistenza di un pozzetto di raccolta e d'ispezione del regolare deflusso delle acque meteoriche.

Le due camere con bagno e ripostigli, che costituiscono la "dependance" dell'abitazione principale, prospettano verso la corte esclusiva rivolta a sud ovest, hanno pavimento rialzato di circa cm. 18 dal terreno ed altezza interna di m 2,41, pareti semplicemente tinteggiate; la copertura è piana ma non è stato possibile accertarne la consistenza, dal solaio fuoriescono tettoie in tavolato ligneo, sorrette da struttura orizzontale e verticale in legno. I pavimenti interni sono in laminato multistrato realizzato con fibre di legno, mentre nel bagno sono posate, sia a pavimento che nel rivestimento, piastrelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro protetti da inferriate, il portone d'ingresso è di tipo blindato. La veranda, cui si accede direttamente dalla cucina-tinello, è addossata all'originaria abitazione, è chiusa su tre lati: la muratura dell'abitazione, il muro di confine e il muro prospettante la corte sud ovest, nel quale sono realizzati infissi in mattoncini di vetrocemento, su questo lato un'apertura che dà sulla corte, mentre il quarto lato parzialmente aperto conduce ad una piccola area pavimentata. La veranda è coperta da tetto spiovente coperto con tegole marsigliesi e all'intradosso è rifinita in doghettato su struttura lignea in normali condizioni.

Si annota che alcuni infissi, in particolare quelli delle stanze che affacciano sul fossato a nord, la cucina e le camere da letto, sono protetti da inferriate.

Il villino è dotato d'impianto telefonico, elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo, tuttavia non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti, essi in parte risalgono all'epoca costruttiva -1983 circa- così come mancano i documenti e le certificazioni delle emissioni dei fumi relative alle due caldaie esistenti.

L'intero corpo di fabbrica con copertura a tetto spiovente, ad un piano, è recintato da muratura alta circa due metri costituita da blocchi di cemento cavi, intonacati a rustico e tinteggiati, in alcuni punti si osservano ammaloramenti di umidità da risalita, stesso fenomeno si evidenzia nelle camere che affacciano verso il canale delle Lingua ed esposte a nord. I cancelli pedonale e carrabile in dotazione al villino sono in ferro zincato con doghe in legno e necessitano di tinteggiatura.

L'impianto citofonico che collega i cancelli esterni, pedonale e carrabile, di accesso al complesso edilizio e alle singole unità immobiliari, è condominiale e regolarmente funzionante, i cancelli sono in ferro zincato non tinteggiato.

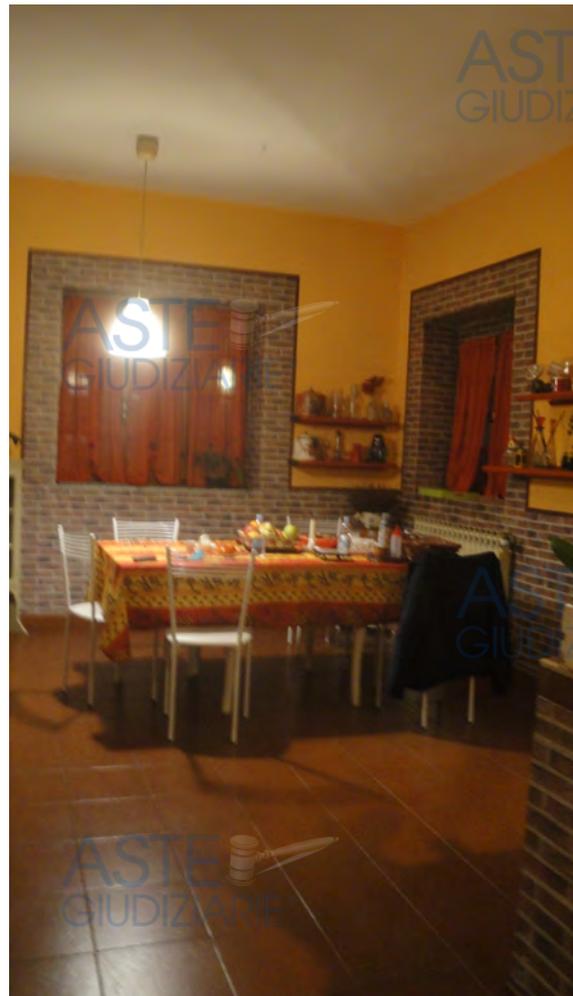
#### Vista del prospetto sud del villino affacciato sul viale comune e dei posti auto



Vista del giardino e della tettoia sull'ingresso del villino



Vista del soggiorno-pranzo e della cucina-tinello



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra \*\*\*\*\* , creditore precedente e comproprietaria dell'unità immobiliare, CF. \*\*\*\*\* , ivi residente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1990 al 26/11/1991	***** ***** , proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Adolfo de Rienzi Notaio in Roma	21/12/1990	1721	561
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	07/06/1991	51462	28766
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Roma	10/01/1991	6539	1U		
Dal 26/11/1991 al 17/12/2008	***** ***** ***** , proprietario per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FARINARO Paolo Notaio in Roma	26/11/1991	66674	9250
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/12/1991	103910	58841
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio atti Pubblici	13/12/1991				

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che con SENTENZA (atto dell'autorità giudiziaria) del 17/12/2008 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA

sede ROMA (RM) Repertorio n. 35887 - SENTENZA TRASLATIVA Trascrizione n. 63335.1/2010 Reparto P.I. di ROMA 1 in atti dal 19/08/2010, a favore di \*\*\*\*\* la proprietà di 1/2, contestata, è stata attribuita a \*\*\*\*\* , tuttavia con annotazione del 04/07/2022 registro particolare n. 8420, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, la predetta sentenza traslativa è stata revocata, tornando la quota di 1/2 dell'immobile, in capo a \*\*\*\*\* (cfr. allegato n. 12 ispezioni ipotecarie).

Infine si annota che nell'atto di provenienza a Rogito notaio Paolo Farinaro del 26/11/1991 rep. 66674/9250, non è menzionata l'area del posto macchina pertinenziale che è invece attribuito dal regolamento di condominio del complesso residenziale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza del Tribunale di Roma

Iscritto a Roma 1 il 02/05/1997

Reg. gen. 26326 - Reg. part. 5374

Quota: 1/2

Importo: € 51.645,69

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 02/06/1995

N° repertorio: 8156

Note: Si segnala che nella predetta ipoteca sono indicati solamente il subalterno 3 ed il 4 ma la stessa si "estende ad ogni accessorio, pertinenza e dipendenza dell'immobile descritto" nel contempo, a seguito di visure catastali, si precisa che i detti subalterni sono graffiati con i subalterni 49-51-52.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 1 il 10/12/2004

Reg. gen. 152503 - Reg. part. 40783

Quota: 1/2

Importo: € 55.000,00

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.645,69

Rogante: Tribunale di Roma

N° repertorio: 8156

Note: nel quadro D della nota di trascrizione formalità 40783 del 10/12/2004, iscritta a favore della Sig.ra \*\*\*\*\* in forza di sentenza di condanna del Tribunale Civile di Roma, viene specificato quanto segue: LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE VIENE ISCRITTA IN ESTENSIONE ALLA PRECEDENTE N.5374 DEL 2.5.97, QUALI MAGGIORI IMPORTI DOVUTI PER IL MANTENIMENTO DEL FIGLIO NATURALE \*\*\*\*\* ORA MAGGIORENNE

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99

Iscritto a Roma 1 il 08/06/2007

Reg. gen. 106789 - Reg. part. 26621

Quota: 1/2

Importo: € 29.924,00

A favore di GERIT S.P.A. - AGENTE RISC. PROV. ROMA

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.962,00

Rogante: GERIT SPA- AGENTE RISCOSSIONE PROV. ROMA

Data: 22/05/2007

N° repertorio: 5401878

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 1 il 18/06/2009

Reg. gen. 79244 - Reg. part. 23747

Quota: 1/2

Importo: € 60.000,00

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.645,69

Rogante: Tribunale civile Roma

Data: 02/06/1995

N° repertorio: 8156

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi Art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01

Iscritto a Roma 1 il 01/07/2010

Reg. gen. 80819 - Reg. part. 19054

Quota: 1/2

Importo: € 77.482,30

A favore di Equitalia Gerit S.p.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 38.741,15

Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.

Data: 14/06/2010

N° repertorio: 116624/97

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale- Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Roma 1 il 18/10/2007

Reg. gen. 186060 - Reg. part. 81089

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\*\*

- **Domanda giudiziale - Accertamento simulazione atti**

Trascritto a Roma 1 il 18/06/2009

Reg. gen. 79247 - Reg. part. 41679

A favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: Nel quadro D della nota di trascrizione formalità n. 41679 del 18/06/2009 viene specificato quanto segue: COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA CON DOMANDA RICONVENZIONALE- IN VIA RICONVENZIONALE: ACCERTARE LA SIMULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA 26.11.1991 (NOTAIO FARINARO DI ROMA, REP.66674 RAC.9250 FORMALITA' 58841/17.12.1991), DICHIARANDO PER L'EFFETTO LA NULLITA' DEL DISSIMULATO ATTO DI DONAZIONE AI SENSI DELL'ART.782 CO. I,



C.C. E CONDANNANDO CONSEGUENTEMENTE IL \*\*\*\*\* A RESTITUIRE ALLA SIG.RA \*\*\*\*\* LA QUOTA DEL 50% DELL'IMMOBILE IN ROMA CASAL PALOCCO VIA SIMO 36/38 (GIA' VIA C. COLOMBO KM.24.500,00) DI CUI AL PRESENTE QUADRO B., CON CONSEGUENTE CONSOLIDAMENTO DELL'INTERA PROPRIETA' IMMOBILIARE IN CAPO ALLA SIG.RA \*\*\*\*\* COME ECCEPITO, DEDOTTO E DIMOSTRATO AI CAPITOLI VI) E VII) DEL PRESENTE ATTO.

- **Domanda giudiziale - Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Roma 1 il 25/06/2009

Reg. gen. 83203 - Reg. part. 43847

A favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Note: Nel quadro D della nota di trascrizione formalità n.43847 del 25/06/2009 è precisato quanto segue: IN VIA PRINCIPALE ANNULLARE, OVVERO IN SUBORDINE DICHIARARE INOPPONIBILE AGLI ATTORI ED INEFFICACE NEI LORO CONFRONTI, LA SENTENZA N.25039/08 (R.G.35887/08 EMESSA DAL TRIBUNALE DI ROMA EX ART.281 SEXIES CPC IN DATA 17.12.08) ED IL CONSEGUENTE TRASFERIMENTO DISPOSTO DALLA SUDETTA SENTENZA AI SENSI DELL'ART.2932 C.C. IN FAVORE DI \*\*\*\*\* DELLA QUOTA PARTE DEL 50% DI PROPRIETA' DI \*\*\*\*\* DELL'IMMOBILE EDIFICATO IN ROMA CASAL PALOCCO, VIA SIMO 36 GIA' VIA C.COLOMBO KM.24.500,00 AL NCEU COME AL PRESENTE QUADRO B, DERIVANTE DA DENUNCIA N.36584/85 CON CONSEGUENTE RICOSTRUZIONE DELLA GARANZIA PATRIMONIALE EX ART.2740 C.C. IN FAVORE DEGLI ATTORI-OPPONENTI ED IN DANNO DEL \*\*\*\*\* , TRAMITE INTESTAZIONE DELLA SUDETTA QUOTA PARTE DEL 50% IN CAPO ALLO STESSO \*\*\*\*\* .

- **Domanda giudiziale - Azione di rivendicazione**

Trascritto a Roma 1 il 29/07/2009

Reg. gen. 99987 - Reg. part. 53205

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

Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

- **Atto giudiziario - Sentenza traslativa**

Trascritto a Roma 1 il 19/08/2010

Reg. gen. 107222 - Reg. part. 63335

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\*\*

Note: La predetta nota di trascrizione formalità n. 63335 del 19/08/2010 ha ANNOTAZIONE, presso il servizio di P.I. di Roma 1, presentata il 04/07/2022 Registro generale n. 89434 registro particolare 8420 col quale viene revocata la formalità n. 63335/2010.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/07/2023

Reg. gen. 85970 - Reg. part. 63212

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Revoca**

Trascritto a Roma 1 il 04/07/2022

Reg. gen. 89434 - Reg. part. 8420

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\*\*

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1081, con il numero di particella 839, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in:

Sistema insediativo - città da ristrutturare- Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare.

Norme Tecniche di Attuazione: Art.55

Stralcio delle tavole di PRG



Rete Ecologica Tav. 4.10, foglio X: Struttura della rete ecologica –Componente Primaria;  
Aree interessate da nuovi interventi - Interventi nella città della Trasformazione.

Carta per la qualità G1.24: Nessuna prescrizione.

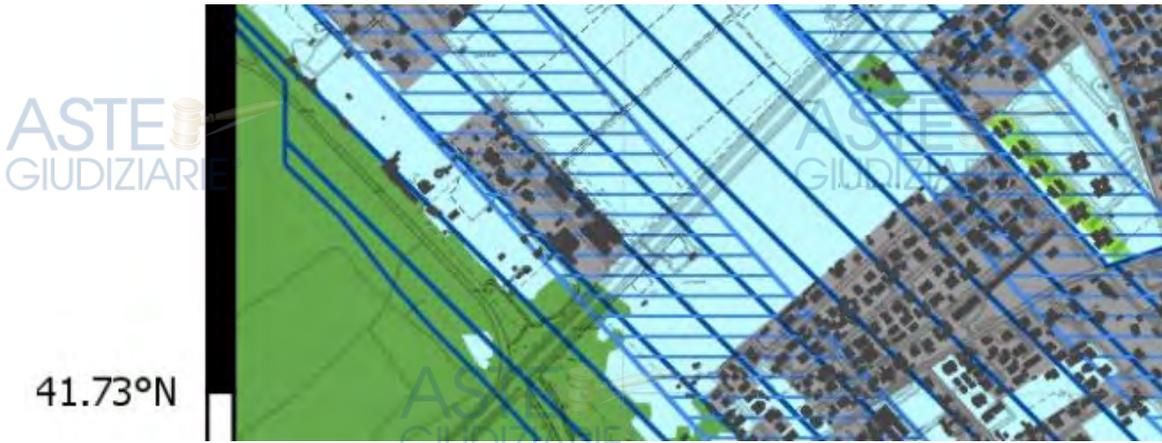
Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nella:

TAVOLA A 29\_387

Sistema del Paesaggio Naturale -Coste marine lacuali e corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggi degli insediamenti urbani, aree di visuale.

PTPR TAV. A 29 -STRALCIO-

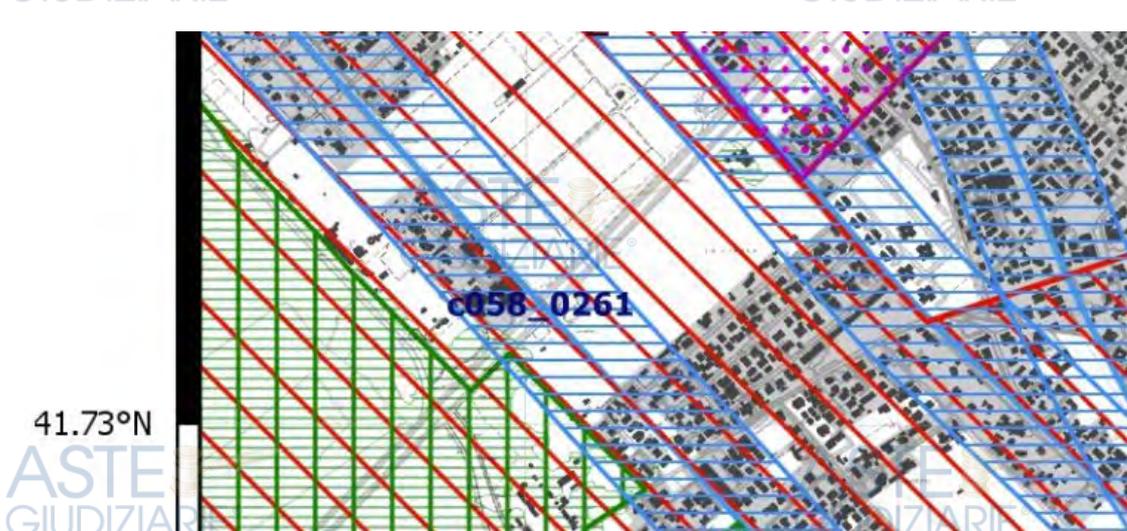


PTPR TAVOLA B 29-387 - BENI PAESAGGISTICI - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs. 42/2004 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. I D.lgs. 42/2004

c) protezione di fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

PTPR TAV. B 29 -STRALCIO-



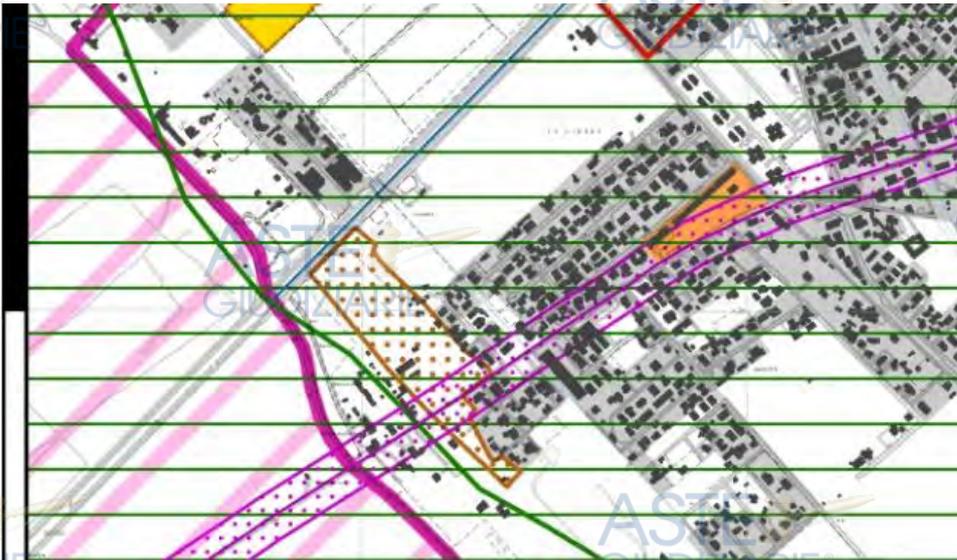
PTPR TAVOLA C 29-387

Beni del Patrimonio Culturale – Schema del Piano Regionale dei Parchi

Sistema dell'insediamento contemporaneo – Tessuto urbano.



41.73°N



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La porzione immobiliare è all'interno di un complesso residenziale costituito da quindici appartamenti ed aree annesse, comprensorio edificato abusivamente dai Sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , su terreno di proprietà esclusiva degli stessi.

Il villino risulta edificato nei primi anni '80, in assenza di concessione edilizia e, per quanto realizzato e individuato nella planimetria catastale protocollo 8209 del 19/01/1995 (cfr. allegato n. 6), è stata presentata a nome di \*\*\*\*\* , richiesta di concessione in sanatoria numero 86/129587/15, allo stato attuale, pur sollecitata dal Sig. \*\*\*\*\* , non è ancora definita la domanda di sanatoria né rilasciata la concessione edilizia, tantomeno si è rintracciata, tra la documentazione ricevuta dall'Ufficio Condono Edilizio, comunicazione di rigetto della predetta istanza di sanatoria.

La scrivente, con accesso agli atti amministrativi protocollo QI 40979 del 24/02/2024, ha chiesto al Dip. di Programmazione e Attuazione Urbanistica Ufficio Condono tutta la documentazione esistente presso il suddetto ufficio e riferibile al fascicolo di condono protocollo 86/129587/15, riguardante l'unità immobiliare staggita interno 15, ottenendo i seguenti documenti che si producono in allegato n. 10:

- 1-IDONEITA STATICA
- 2-PERIZIA GIURATA
- 3-DESCRIZIONE LAVORI
- 4-VISURE E PLANIMETRIA IMPIANTO
- 5-FOTOGRAFIE ALLEGATE
- 6-DOMANDA DI CONDONO
- 7-SOLLECITO DEFINIZIONE CONDONO
- 8-COPIE VERSAMENTI

Si osserva che i documenti sopracitati sono stati depositati in anni differenti, precisamente la domanda di condono è presentata nel 1986, la perizia giurata sulla consistenza e calcolo delle superfici utili delle unità immobiliari è consegnata il 27/04/2000, invece le copie degli ulteriori versamenti effettuati dopo il primo, eseguito nel 1985, sono datati 03/02/2003, la descrizione dell'abuso e stato dei lavori è datata 29/02/2008, l'idoneità statica è datata 27/03/2008, mentre nella planimetria d'impianto e nelle fotografie dei luoghi, pur

depositati, non è possibile leggere esattamente la data in cui sono state consegnate agli uffici.

La scrivente osserva, in via preliminare, che la richiesta di concessione è relativa all'originaria abitazione, così come rappresentata dalla planimetria d'impianto, la domanda chiede di sanare una superficie di mq 153,29 e non l'ampliamento costituito dagli ulteriori manufatti e vani consistenti in: tettoia che precede e copre l'ingresso al villino, chiusura della piccola chiostrina interna, apertura di ulteriore finestra nella cucina, creazione di veranda addossata alla cucina, realizzazione di ripostiglio e due vani abitativi con annesso bagno e ripostigli collocati nel giardino posteriore (zona ovest), oltre ai due piccoli manufatti addossati ai muri che ospitano le due caldaie dell'impianto termico, a servizio delle porzioni di villino.

La scrivente, sulla base delle norme vigenti, ritiene che la parte d'immobile suscettibile del perfezionamento del condono già presentato sia la porzione immobiliare originaria, mentre per quanto attiene la chiusura della chiostrina interna (sub 4) che ha una superficie utile di mq 18,00, l'apertura di una nuova finestra nella cucina e la realizzazione del manufatto che, nel giardino posto ad est, ospita la caldaia del riscaldamento, reputa che in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, e norme successive, essendo le ragioni creditorie anteriori al 2 ottobre 2003 (vedi pignoramento immobiliare Roma 1 del 2 maggio 1997, registro particolare 5374 che grava sulle particelle subalterno 4 e 3 dell'immobile oggetto della presente procedura, nota che si produce in allegato n. 13), siano sanabili ai sensi della Legge 326/2003 e dalla L.R. n. 21/2004, dovendosi comunque dare prova della realizzazione del volume tecnico, della realizzazione della finestra e della preclusione della chiostrina, prima del 31 marzo 2003.

Per quanto attiene le ulteriori edificazioni esistenti: tettoia che copre l'ingresso dell'abitazione e, nell'area del giardino posto a ovest, la veranda, il piccolo locale caldaia, i due vani con bagno e i due ripostigli, la scrivente ritiene che non possano essere sanati, perché le superfici e la volumetria che complessivamente sviluppano, superano quanto ammesso dalla Legge 326/2003 e dalla L.R. n. 21/2004, inoltre la zona è soggetta a vincolo paesaggistico per cui il cosiddetto "terzo condono edilizio", con l'art. 32, comma 27, del D.L. n. 269/2003, convertito con legge n. 326/2003, prevede disposizioni molto più restrittive rispetto a quelle previste dal primo condono (Legge n. 47/1985) e dal secondo condono (Legge n. 724/1994) la norma vieta, comunque, la sanatoria, per quelle opere che "siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali..."

Pertanto sia la tettoia che la porzione d'immobile "dependance" costituita da: veranda, manufatti abitativi con annesso bagno, ripostigli e piccolo vano tecnico per caldaia, oltre alle tettoie sporgenti da detti vani, dovranno essere demoliti. Si annota in particolare che la veranda chiusa su due lati è addossata alla parete della cucina e copre la finestra che dovrebbe dare illuminazione e aerazione al vano.

### **Computo dei costi previsti per la definizione del condono e dovuto alle opere di demolizione per il ripristino della regolarità edilizia.**

I costi previsti e presuntivi per la definizione del condono, secondo le tabelle della Legge 326/2003 e dalla L.R. n. 21/2004, costi relativi al manufatto originario variato con la realizzazione di una nuova finestra nella cucina, la chiusura della chiostrina e la creazione di un vano tecnico per alloggiare la caldaia dell'impianto termico, si quantificano in euro 6.200 comprensivi di oblazione e oneri concessori.

I costi di demolizione delle porzioni edificate nell'area di giardino orientato ad ovest, oltre la veranda ed il ripostiglio, inoltre la tettoia che copre l'ingresso, sono di seguito computati secondo il Prezziario della Regione Lazio 2023 e approssimati per eccesso o per difetto:

- *Ponteggio esterno di facciata in struttura metallica tubolare:*

Mq 189;00 x euro/mq 14,91 (per i primi 30 giorni) totale euro 3.500, compreso IVA

A. 3.01.1. -*Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisoriale, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale*

ove occorrente. Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:

Mc 453,70 x euro 17,130 = euro 9.480,00 compreso IVA

A - 3.03.7 Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto: Tonn.. 15 x euro 21,00 = euro 390,00

A 7.03.04 + A 14.01.4. - Ripristino pavimentazione soggetta alle opere di demolizione, con riempimento buche e formazione di massetto di sottofondo di malta di cemento tipo 32.5 dosato a 300 kg per 1,00 mc di sabbia per piano di posa di pavimentazioni sottili piastrelle resilienti, ecc.) dello spessore non inferiore a 2-3 cm dato in opera ben battuto e livellato compreso Pavimento industriale a pastina con manto di usura posato fresco su fresco su predisposto massetto:

Mq 100 x euro + 43,90 = euro 5.350,00 compreso IVA

A 20.01.9 - Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura ed ogni mezzo d'opera, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione:

Mq 120 x euro 10,83 = euro 1.580,00 compreso IVA

A 20.01.15. - Tinteggiatura con pittura minerale a base di silicati di potassio a due mani a coprire, compresa una mano di fondo (imprimitura), esclusi ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura e stuccatura:

Mq 120 x euro 16,25 = euro 2.380,00 compreso IVA

Costo della pratica edilizia CILA di ripristino e della Direzione dei lavori euro 4.500,00 compreso IVA

Totale delle opere determinate per la demolizione dei manufatti abusivi euro 27.186,00 che si approssimano per difetto a euro 27.000,00.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il progetto del villino, costruito abusivamente nei primi anni '80, non era presente nella documentazione arrivata dall'ufficio condono ed è pervenuta solo la planimetria catastale d'impianto, illustrativa del corpo di fabbrica caratterizzato dai subalterni 3 e 4, delle due aree di giardino individuate: la prima, dal sub 51 (orientato ad ovest) e la seconda dal sub 52 (orientato a est), infine l'area che segnala il posto auto, distinta dal subalterno 49. Rispetto a tale planimetria la scrivente segnala che non sono indicate le destinazioni degli ambienti e si evidenziano all'attualità variazioni interne per una diversa distribuzione degli ambienti quali: la realizzazione di una seconda finestra nella cucina, la chiusura di una porta e la demolizione di una porzione di parete per la realizzazione di una camera con bagno interno, la demolizione e ricostruzione dei vani di porta per una differente distribuzione e fruizione delle camere, inoltre la creazione di un solaio sulla chiostrina interna (sub 4) che oggi è un ambiente di disimpegno tra la cucina e la camera da letto.

Inoltre non rappresentati in detta planimetria datata 1995 sono: la tettoia che copre e precede l'ingresso del villino posto verso il giardino orientato ad est ed il piccolo manufatto che ospita la caldaia per il riscaldamento, così come non sono rappresentati i nuovi corpi realizzati nell'area del giardino orientato a ovest: la veranda ed il ripostiglio addossati alla parete della cucina e della camera, le due camere con annesso bagno e due ripostigli, con tettoie in legno sporgenti dai nuovi vani e dalla veranda.

Si precisa infine che con protocollo RM0500261 del 19/04/2011 è stata depositata in catasto (ma non all'ufficio condono) una nuova planimetria che rappresenta quasi fedelmente la situazione attuale del bene, fatta eccezione per le tettoie in legno che sporgono dai suddetti vani e i due manufatti che ospitano le caldaie, detta ultima planimetria non attesta la regolarità edilizia del villino allo stato di fatto, perché le ulteriori edificazioni necessiterebbero di una nuova domanda di condono che, ai sensi delle norme vigenti, non è possibile richiedere né presentare (cfr. ultima planimetria in atti in allegato n. 5, planimetria d'impianto in allegato n. 6 e planimetria dei luoghi, a seguito del rilievo, in allegato n. 7).



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli condominiali.

Il complesso immobiliare in cui è situato il bene oggetto della presente procedura esecutiva è dotato di regolamento di Condominio (cfr. allegato n. 11) a rogito Notaio Nicola Cinotti, del 03/02/1995, Rep. n. 69063/19096, Registrato a Roma il 15/02/1995 e trascritto a Roma 1 il 15/02/1995 formalità 5942; nel documento vengono indicate le parti comuni e individuate le tabelle millesimali delle abitazioni e villini parte del complesso edilizio e i beni comuni; detto regolamento, nel contempo, sostituisce integralmente il precedente regolamento condominiale depositato negli atti del Notaio Nicola Cinotti, del 26/09/1994, Rep. n. 67286/18328, registrato a Roma il 28/09/1994.

L'articolo 2 del regolamento indica le parti comuni ed in comproprietà di tutti i condomini secondo i rispettivi millesimi di proprietà come individuati nella Tabella "A", vedi quanto riportato al capitolo "PARTI COMUNI".

Attualmente il condominio è amministrato dallo Studio \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* , Amministrazione che ha fornito alla scrivente il regolamento predetto e l'estratto conto del periodo 01/01/2024-31/12/2024 con i saldi del 2023 effettuati e le rate da versare, per cui si evince un debito di euro 2.656,00 dovuto al mancato saldo di tre rate condominiali (cfr. all. n11). Si precisa che le quote da versare annualmente sono trimestrali e per il 2024 corrispondono a euro 664,00 per ciascun trimestre.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Simo n. 36-38, edificio U, interno 15, piano Terra, oltre a posto auto di pertinenza.

La porzione immobiliare è all'interno di un complesso residenziale costituito da più edifici costruiti nei primi anni '80 in un lotto di terreno delimitato da recinzione in muratura e con accesso pedonale distinto dal civico n. 36, mentre l'accesso carrabile è individuato dal civico n. 38; all'interno del condominio è presente un appezzamento di terreno, tenuto a verde, ben mantenuto e nella disponibilità dei condomini. Via Simo è una traversa di Via Cristoforo Colombo, distante alcune centinaia di metri dal parco urbano costituito dalla Pineta di Castel Fusano, confinante con Ostia Antica, il quartiere Palocco-Axa e, dalla parte opposta alla Via C. Colombo, con il quartiere Infernetto. Via Simo è parte del Municipio X (ex Municipio XIII), individuata nella zona urbanistica 13D denominata "Palocco". Nelle vicinanze sono presenti: un grande magazzino casalinghi e articoli vari, mentre per i supermercati si deve far riferimento al centro di Casal Palocco, Ostia o Infernetto; per i servizi sanitari, oltre all'Ospedale Grassi di Ostia esiste a Casal Palocco l'Ospedale privato ICC -Istituto Clinico Casalpalocco- collocato al centro dell'insediamento abitativo. I collegamenti pubblici con il centro di Roma sono costituiti dalla ferrovia Roma-Lido che parte dalla stazione di Porta San Paolo con arrivo nel quartiere balneare di Ostia, oppure dalla linea Metropolitana B con due fermate di interscambio (Basilica San Paolo e Eur Magliana) con la ferrovia Roma Lido. Nelle vicinanze dell'immobile non si riscontrano problemi di parcheggio, comunque il villino, all'interno del complesso, fruisce di posto auto scoperto, quale pertinenza esclusiva. L'ingresso al complesso residenziale, di cui il villino è parte, avviene tramite cancello pedonale e cancello carrabile motorizzato, una strada interna conduce all'abitazione che è completamente preclusa da muratura perimetrale nella quale, sul prospetto sud, si aprono due finestre del salone ed una finestra della cucinatino. L'accesso al villino avviene tramite due cancelli il primo, pedonale, posto nella porzione di prospetto volto a sud est, il secondo ingresso, carrabile e pedonale, posto sul prospetto orientato a sud ovest, a seguire e in angolo col muro di recinzione è collocata l'area del posto auto scoperto. Il cancello pedonale introduce in un'ampia corte tenuta a giardino, una tettoia, coperta da tegole marsigliesi e

rifinita all'intradosso da tavolato ligneo, protegge l'ingresso dell'abitazione, un portoncino in legno massello ed una porta a vetri, conducono all'ampia zona soggiorno-pranzo, sulla destra un piccolo locale ripostiglio e un disimpegno che arriva al bagno e alla zona notte, dove troviamo due camere, sulla sinistra del disimpegno si apre un vano, originariamente una chiostrina aperta, nel tempo preclusa da solaio ed ora illuminata da infissi in vetrocemento. Essa attualmente funge da vano dispensa e disimpegno, infatti due porte consentono di raggiungere un'ulteriore camera da letto e la cucina tinello. La cucina tinello è un vasto ambiente, accessibile anche dalla zona pranzo, il vano comunica e affaccia sulla veranda e verso la seconda corte orientata a sud ovest. Questa porzione abitativa, fatta eccezione per le due tettoie -anteriore e posteriore che, in realtà, è una veranda chiusa da muretti e infissi realizzati in vetrocemento- costituisce il fabbricato originario, come catastalmente denunciato nella planimetria d'impianto del 1995. All'atto del sopralluogo si è appurato che, rispetto a quanto descritto nell'atto di provenienza risalente al 1990 e nella planimetria del 1995, sono stati realizzati nuovi ambienti, in parte confinanti con la zona cucina: veranda e ripostiglio, in parte autonomi: due vani abitativi, con bagno e altro ripostiglio, costituenti una dependance della casa, manufatti indipendenti rispetto al corpo principale. La veranda, ambiente di collegamento tra l'originaria costruzione e la nuova edificazione, è chiusa su tre lati -muratura della cucina, muratura di confine e muretto con infissi in vetrocemento- è coperta da tetto in tegole e nell'intradosso appare finita con tavolato, per suo tramite si accede alla corte, parzialmente pavimentata, che permette l'ingresso al manufatto costituito da due vani ad uso abitativo, con bagno e ripostigli, inoltre coperti da tettoie in legno. Il cancello carrabile, in angolo, conduce all'area del posto auto pertinenziale (cfr. planimetria da rilievo in allegato n. 7).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1081, Part. 839, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 4-49-51-52

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima della quota pari a 1/1 del bene: € 353.412,00

Valore di stima della quota pari a 1/2 del bene: € 176.706,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del cespite nella periferia sud di Roma, prossima al Lido di Ostia, che, seppur distante dal centro, tuttavia è collegata alla città dalla metro B, che da Termini si collega alla stazione di Piramide col treno Roma-Lido, con fermate prossime quali Acilia, Ostia Antica e Lido. La presenza nell'intorno di attività commerciali e servizi primari reperibili a Ostia, inoltre la vicinanza di ampi spazi verdi e parchi, quali la tenuta di Castel Fusano, la pineta e le spiagge di Ostia Lido e Castel Porziano. Si è valutata la situazione urbanistico-edilizia del bene, con procedura di condono da definire, la superficie, la positiva collocazione della villetta distribuita su un solo piano, le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali, le peculiarità intrinseche del bene e lo stato d'uso, tali da influire sull'appetibilità commerciale dell'immobile.

Si è accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato svolta ha evidenziato, all'attualità e nella zona di Casal Palocco, diverse proposte di vendita di villini prevalentemente plurifamiliari, con giardino, su più piani, con superficie dai 120 ai 300 metri quadrati, più scarse le offerte di villini singoli e disposti su un unico piano.

Attraverso l'analisi delle offerte reperibili nei siti on line ([immobiliare.it](http://immobiliare.it)), si sono rintracciati tre avvisi di vendita di villini (cfr. allegato n. 14) il primo riguardante l'offerta di vendita di una porzione di villino quadrifamiliare in Via Eugamone, costruita negli anni 70, su tre livelli, riscaldamento autonomo a metano, con giardino oltre a posto auto scoperto; l'immobile è da ristrutturare ha una superficie commerciale computata in mq 200. Prezzo richiesto euro 470.000,00, valore unitario del metro quadrato €/mq 2.350,00;

- un secondo annuncio riguardante una villa monofamiliare di mq 231, ristrutturata nel 2002, in zona Canale della Lingua -Consorzio Aurora -prossima a Via Simo e adiacente a Casal Palocco- disposta su

due piani fuori terra, con cinque locali quattro bagni un box auto al piano interrato, divisibile e con ampio giardino di mq 500. Prezzo richiesto euro 499.000,00, valore unitario del metro quadrato €/mq 2.160,00;

- un terzo annuncio di vendita per una villa a schiera, costruita nel 1975, di mq 200, in contesto signorile. L'immobile è composto al piano di ingresso da una spaziosa sala hobby, con doppio accesso ai giardini e ripostiglio. Al primo piano, completamente pavimentato in parquet, è presente un salone doppio, cucina, servizio al piano ed accesso ad un portico di circa 10 mq. Al piano secondo, adibito a zona notte, sono presenti tre camere da letto di cui una padronale con bagno interno, oltre ad un ulteriore servizio. Completa la proprietà una porzione di giardino pavimentato sul fronte con posto auto scoperto ed una zona a verde sul retro, con accesso al parco condominiale. Prezzo richiesto euro 499.000,00, valore unitario del metro quadrato €/mq 2.495,00;

Mediando i costi unitari delle tre offerte di vendita sopraesposte, si ottiene un costo unitario di 2.335,00 euro/metro quadrato che tuttavia la scrivente ritiene di decurtare del 5% in considerazione delle trattative che certamente avverranno tra il venditore e l'acquirente, pertanto euro 2.335,00 x 0,95 = euro/mq 2.218,00.

Il predetto valore rappresenta il costo unitario di zona per villini di non recente costruzione.

Si sono inoltre acquisiti anche i valori OMI e del Borsino Immobiliare di Roma.

I valori OMI del 2 semestre 2023, per la fascia Suburbana/STAGNI DI OSTIA-LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI) codice zona E92 microzona 233, con tipologia di immobili prevalente: Ville e Villini e in normale stato d'uso, espone un valore minimo di euro/mq 2.000 ed un valore max di euro/mq 2.750, con un costo medio di euro/mq 2.375,00.

I valori del Borsino Immobiliare Roma, per villini della medesima zona sud di Roma, Suburbana/STAGNI DI OSTIA-LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI), riportano un valore minimo di euro/mq 1.897,00 ed un valore max di euro/mq 2.917,00, con un valore medio di euro/mq 2.407,00.

La scrivente, sulla scorta di quanto sopraddetto, ritiene di poter mediare i costi medi rintracciati, relativi alle quotazioni dei villini come sopra ricavati, quindi: (euro/mq 2.218,00 + euro/mq 2.375,00 + 2.407,00)/3) = euro/mq 2.333,40.

Il predetto valore si può definire quale il più probabile valore unitario di stima per un villino di simili caratteristiche e in "normali condizioni d'uso", difatti i valori OMI e del Borsino Immobiliare di Roma considerano tale stato e le quotazioni offerte dal mercato -valori OMI e Borsino immobiliare- sono puntuali e in parte rappresentano fedelmente la microzona catastale; per giungere ad una stima rispondente al bene oggetto di pignoramento la scrivente ritiene di utilizzare solo alcuni coefficienti correttivi che ne rappresentino la situazione propria.

Pertanto, considerando che la costruzione della porzione immobiliare risale al 1983, si ritiene di applicare i seguenti coefficienti correttivi relativi alla peculiarità del bene staggito:

- tipologia di edificio singolo -villino-, in comprensorio condominiale e con area verde comune, medio signorile, coefficiente 1,05
- tipologia di edificio villino tipo civile medio coefficiente 1,00
- coefficiente di stato interno, parzialmente da ristrutturare (bagni) 0,90
- coefficiente dello stato degli impianti e presenza di uno split di raffrescamento, 1,00
- coefficiente di età qualità e stato del fabbricato (anni 35), 0,75
- coefficiente di luminosità, edificio protetto da muratura di recinzione, affacciato su giardini di pertinenza con buona esposizione e soleggiamento per l'intera giornata, inoltre con ventilazione incrociata, coef. 1,05

Prodotto dei coefficienti correttivi da applicare al costo unitario come sopra ricavato (1,05x1,0x0,90x1x0,75x1,05)= 0,7441875

**PERTANTO IL VALORE DI STIMA del villino in Via Simo n. 36, nella configurazione planimetrica corrispondente alla pianta catastale del 1995, abitazione sviluppata su un unico piano composto da soggiorno-pranzo, cucina-tinello, disimpegno, tre camere, due bagni, vano tecnico e giardini, SI COMPUTA COME DI SEGUITO**

superficie commerciale di mq 233,35 x valore unitario mq (2.333,40 x 0,7441875) =  
mq 233,35 x euro/mq 1736,50 = euro 405.212,00

VALORE DI STIMA DELL'INTERO euro 405.210,00

stima a cui detrarre i costi dovuti alla richiesta di condono e delle opere di demolizioni come sopra computate.

**Valore di stima dell'intera proprietà 1/1: € 405.212,00**

**Deprezzamenti da applicare al valore si stima dell'intera proprietà**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica relativi alla definizione del condono ed eventuale nuova domanda di condono ai sensi della legge 326/2003 e della L.R. n. 21/2004	6.200,00	€
Opere di demolizione e di ripristino della situazione come rappresentata nella planimetria catastale datata 19/01/1995	27000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Pertanto: euro 405.212,00 - (euro 6.200,00 + euro 27.000,00) = euro 372.012,00

Rischio assunto per mancata garanzia pari al 5% di euro 372.012,00 = **euro 353.412,00 Valore di stima della quota pari a 1/1 di proprietà**

**VALORE DI STIMA DELLA QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE FORZATA PARI A 1/2 DELL'INTERO**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo Dell'intero	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Simo n. 36-38, edificio U, interno 15, piano Terra e posto auto di pertinenza	233,35 mq	1.736,50 €/mq	€ 353.412,00	1/2	€ 176.706,00
				Valore di stima:	€ 176.706,00

**Valore finale di stima della quota di 1/2: € 176.706,00**

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

Roma, li 04/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Uttaro Eliana

ALLEGATI

- 1) N. 1 Verbale di accesso del giorno 02/02/2024.
- 2) Fotografie dell'unità immobiliare al Foglio 1081 particella 839 sub 3 graffata con 4- 49-51-52 P.T.
- 3) Visure Storiche dell'unità immobiliare al Foglio 1081 particella 839 sub 3 graffata con 4- 49-51-52 P.T.
- 4) Estratto di mappa del Fg. 1081 part. 939 e tipo mappale.
- 5) Planimetria catastale dell'unità immobiliare protocollo RM0500261 in atti dal 19/04/2011 e planimetria con sovrapposizione dello stato attuale.
- 6) Planimetria catastale d'impianto protocollo 8209 del 19/01/1995 e planimetria con rilievo delle lievi modifiche interne.
- 7) Rilievo dello stato attuale dei luoghi.
- 8) Atto di provenienza a rogito notaio Adolfo De Rienzi del 21/12/1990 Rep. 1721/561 Formalità 28766 del 07/06/1991.
- 9) Atto di compravendita a rogito notaio Paolo Farinero del 26/11/1991 Rep. 66674/9250 Formalità 58841 del 17/12/1991
- 10) Richiesta di accesso agli atti prot. QI 40979 DEL 26/02/2024 e documentazione pervenuta dall'Ufficio Condono Edilizio
- 11) Regolamento di condominio a rogito Notaio Nicola Cinotti, del 03/02/1995, Rep. n. 69063/19096, Registrato a Roma il 15/02/1995 e trascritto a Roma 1 il 15/02/1995 formalità 5942
- 12) Ispezioni ipotecarie per nominativo e dato catastale dell'immobile.
- 13) Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare formalità 5347 del 02/05/1997.
- 14) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma, offerta di vendita.

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Simo n. 36-38, edificio U, interno 15, piano Terra, oltre a posto auto di pertinenza.  
La porzione immobiliare è all'interno di un complesso residenziale costituito da più edifici costruiti nei primi anni '80 in un lotto di terreno delimitato da recinzione in muratura e con accesso pedonale distinto dal civico n. 36, mentre l'accesso carrabile è individuato dal civico n. 38; all'interno del condominio è presente un appezzamento di terreno, tenuto a verde, ben mantenuto e nella disponibilità dei condomini. Via Simo è una traversa di Via Cristoforo Colombo, distante alcune centinaia di metri dal parco urbano costituito dalla Pineta di Castel Fusano, confinante con Ostia Antica, il quartiere Palocco-Axa e, dalla parte opposta alla Via C. Colombo, con il quartiere Infernetto. Via Simo è parte del Municipio X (ex Municipio XIII), individuata nella zona urbanistica 13D denominata "Palocco". Nelle vicinanze sono presenti: un grande magazzino casalinghi e articoli vari, mentre per i supermercati si deve far riferimento al centro di Casal Palocco, Ostia o Infernetto; per i servizi sanitari, oltre all'Ospedale Grassi di Ostia esiste a Casal Palocco l'Ospedale privato ICC -Istituto Clinico Casalpalocco- collocato al centro dell'insediamento abitativo. I collegamenti pubblici con il centro di Roma sono costituiti dalla ferrovia Roma-Lido che parte dalla stazione di Porta San Paolo con arrivo nel quartiere balneare di Ostia, oppure dalla linea Metropolitana B con due fermate di interscambio (Basilica San Paolo e Eur Magliana) con la ferrovia Roma Lido. Nelle vicinanze dell'immobile non si riscontrano problemi di parcheggio, comunque il villino, all'interno del complesso, fruisce di posto auto scoperto, quale pertinenza esclusiva. L'ingresso al complesso residenziale, di cui il villino è parte, avviene tramite cancello pedonale e cancello carrabile motorizzato, una strada interna conduce all'abitazione che è completamente preclusa da muratura perimetrale nella quale, sul prospetto sud, si aprono due finestre del salone ed una finestra della cucinatino. L'accesso al villino avviene tramite due cancelli il primo, pedonale, posto nella porzione di prospetto volto a sud est, il secondo ingresso, carrabile e pedonale, posto sul prospetto orientato a sud ovest, a seguire e in angolo col muro di recinzione è collocata l'area del posto auto scoperto. Il cancello pedonale introduce in un'ampia corte tenuta a giardino, una tettoia, coperta da tegole marsigliesi e rifinita all'intradosso da tavolato ligneo, protegge l'ingresso dell'abitazione, un portoncino in legno massello ed una porta a vetri, conducono all'ampia zona soggiorno-pranzo, sulla destra un piccolo locale ripostiglio e un disimpegno che arriva al bagno e alla zona notte, dove troviamo due camere, sulla sinistra del disimpegno si apre un vano, originariamente una chiostrina aperta, nel tempo preclusa da solaio ed ora illuminata da infissi in vetrocemento. Essa attualmente funge da vano dispensa e disimpegno, infatti due porte consentono di raggiungere un'ulteriore camera da letto e la cucina tinello. La cucina tinello è un vasto ambiente, accessibile anche dalla zona pranzo, il vano comunica e affaccia sulla veranda e verso la seconda corte orientata a sud ovest. Questa porzione abitativa, fatta eccezione per le due tettoie -anteriore e posteriore che, in realtà, è una veranda chiusa da muretti e infissi realizzati in vetrocemento- costituisce il fabbricato originario, come catastalmente denunciato nella planimetria d'impianto del 1995. All'atto del sopralluogo si è appurato che, rispetto a quanto descritto nell'atto di provenienza, risalente al 1990 e nella planimetria del 1995, sono stati realizzati nuovi ambienti, in parte confinanti con la zona cucina: veranda e ripostiglio, in parte autonomi: due vani abitativi, con bagno e altro ripostiglio, costituenti una dependance della casa, manufatti indipendenti rispetto al corpo principale. La veranda, ambiente di collegamento tra l'originaria costruzione e la nuova edificazione, è chiusa su tre lati -muratura della cucina, muratura di confine e muretto con infissi in vetrocemento- è coperta da tetto in tegole e nell'intradosso appare finita con tavolato, per suo tramite si accede alla corte, parzialmente pavimentata, che permette l'ingresso al manufatto costituito da due vani ad uso abitativo, con bagno e ripostigli, inoltre coperti da tettoie in legno. Il cancello carrabile, in angolo, conduce all'area del posto auto pertinenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1081, Part. 839, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 4-49-51-52

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: **NORMATIVA URBANISTICA** Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1081, con il numero di particella 839, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistema insediativo - città da ristrutturare- Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare. Norme Tecniche Di Attuazione: Art.55 Rete Ecologica Tav. 4.10, foglio X: Struttura della rete ecologica -Componente Primaria; Aree interessate da nuovi interventi - Interventi nella città della Trasformazione. Carta per la qualità G1.24: Nessuna prescrizione. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nella: TAVOLA A 29\_387 Sistema del Paesaggio Naturale -Coste marine lacuali e corsi d'acqua Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggi degli insediamenti urbani, aree di visuale. PTPR TAVOLA B 29-387 - Beni Paesaggistici - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs. 42/2004 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.lgs. 42/2004 c) protezione di fiumi, torrenti, corsi d'acqua. PTPR TAVOLA C 29-387- Beni del Patrimonio Culturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano.

**Prezzo base d'asta: € 176.706,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 690/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.706,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Simo n. 36-38, edificio U, interno 15, piano Terra, oltre a posto auto di pertinenza		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1081, Part. 839, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 4-49-51-52	<b>Superficie</b>	233,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione immobiliare è abitabile e si presenta in normale stato d'uso, fatta eccezione per alcune porzioni di muratura e finiture della casa -murature e maioliche dei bagni- poste sul lato nord, che mostrano ammaloramenti dovuti presumibilmente a fenomeni di umidità da risalita.		
<b>Descrizione:</b>	<p>La porzione immobiliare è all'interno di un complesso residenziale costituito da più edifici costruiti nei primi anni '80 in un lotto di terreno delimitato da recinzione in muratura e con accesso pedonale distinto dal civico n. 36, mentre l'accesso carrabile è individuato dal civico n. 38; all'interno del condominio è presente un appezzamento di terreno, tenuto a verde, ben mantenuto e nella disponibilità dei condomini. Via Simo è una traversa di Via Cristoforo Colombo, distante alcune centinaia di metri dal parco urbano costituito dalla Pineta di Castel Fusano, confinante con Ostia Antica, il quartiere Palocco-Axa e, dalla parte opposta alla Via C. Colombo, con il quartiere Infernetto. Via Simo è parte del Municipio X (ex Municipio XIII), individuata nella zona urbanistica 13D denominata "Palocco". Nelle vicinanze sono presenti: un grande magazzino casalinghi e articoli vari, mentre per i supermercati si deve far riferimento al centro di Casal Palocco, Ostia o Infernetto; per i servizi sanitari, oltre all'Ospedale Grassi di Ostia esiste a Casal Palocco l'Ospedale privato ICC -Istituto Clinico Casalpalocco- collocato al centro dell'insediamento abitativo. I collegamenti pubblici con il centro di Roma sono costituiti dalla ferrovia Roma-Lido che parte dalla stazione di Porta San Paolo con arrivo nel quartiere balneare di Ostia, oppure dalla linea Metropolitana B con due fermate di interscambio (Basilica San Paolo e Eur Magliana) con la ferrovia Roma Lido. Nelle vicinanze dell'immobile non si riscontrano problemi di parcheggio, comunque il villino, all'interno del complesso, fruiscie di posto auto scoperto, quale pertinenza esclusiva. L'ingresso al complesso residenziale, di cui il villino è parte, avviene tramite cancello pedonale e cancello carrabile motorizzato, una strada interna conduce all'abitazione che è completamente preclusa da muratura perimetrale nella quale, sul prospetto sud, si aprono due finestre del salone ed una finestra della cucinatino. L'accesso al villino avviene tramite due cancelli il primo, pedonale, posto nella porzione di prospetto volto a sud est, il secondo ingresso, carrabile e pedonale, posto sul prospetto orientato a sud ovest, a seguire e in angolo col muro di recinzione si trova l'area che individua il posto auto scoperto. Il cancello pedonale introduce in un'ampia corte tenuta a giardino, una tettoia, coperta da tegole marsigliesi e rifinita all'intradosso da tavolato ligneo, protegge l'ingresso dell'abitazione, un portoncino in legno massello ed una porta a vetri, conducono all'ampia zona soggiorno-pranzo, sulla destra un piccolo locale ripostiglio e un disimpegno che arriva al bagno e alla zona notte, dove troviamo due camere, sulla sinistra del disimpegno si apre un vano, originariamente una chiostrina aperta, nel tempo preclusa da solaio ed ora illuminata da infissi in vetrocemento. Essa attualmente funge da vano dispensa e disimpegno, infatti due porte consentono di raggiungere un'ulteriore camera da letto e la cucina tinello. La cucina tinello è un vasto ambiente, accessibile anche dalla zona pranzo, il vano comunica e affaccia sulla veranda e verso la seconda corte orientata a sud ovest. Questa porzione abitativa, fatta eccezione per le due tettoie -anteriore e posteriore che, in realtà, è una veranda chiusa da muretti e infissi realizzati in vetrocemento- costituisce il fabbricato originario, come catastalmente denunciato nella planimetria d'impianto del 1995. All'atto del sopralluogo si è appurato che, rispetto a quanto descritto nell'atto di provenienza risalente al 1990 e nella planimetria del 1995, sono stati realizzati nuovi ambienti, in parte confinanti con la zona cucina: veranda e ripostiglio, in parte autonomi: due vani abitativi, con bagno e altro ripostiglio, costituenti una dependance della casa, manufatti indipendenti rispetto al corpo principale. La veranda, ambiente di collegamento tra l'originaria costruzione e la nuova edificazione, è chiusa su tre lati -muratura della cucina, muratura di confine e muretto con infissi in vetrocemento- è coperta da tetto in tegole e nell'intradosso appare finita con tavolato, per suo tramite si accede alla corte, parzialmente pavimentata, che permette l'ingresso al manufatto costituito da due vani ad uso abitativo, con bagno e ripostigli, inoltre coperti da tettoie in legno. Il cancello carrabile, in angolo, conduce al posto auto pertinenziale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra ***** , creditore procedente e comproprietaria dell'unità immobiliare, CF. ***** , ivi residente.



**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza del Tribunale di Roma  
Iscritto a Roma 1 il 02/05/1997  
Reg. gen. 26326 - Reg. part. 5374  
Quota: 1/2  
Importo: € 51.645,69  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 02/06/1995  
N° repertorio: 8156
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma 1 il 10/12/2004  
Reg. gen. 152503 - Reg. part. 40783  
Quota: 1/2  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.645,69  
Rogante: Tribunale di Roma  
N° repertorio: 8156  
Note: nel quadro D della nota di trascrizione formalità 40783 del 10/12/2004, iscritta a favore della Sig.ra \*\*\*\*\* in forza di sentenza di condanna del Tribunale Civile di Roma, viene specificato quanto segue: LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE VIENE ISCRITTA IN ESTENSIONE ALLA PRECEDENTE N.5374 DEL 2.5.97, QUALI MAGGIORI IMPORTI DOVUTI PER IL MANTENIMENTO DEL FIGLIO NATURALE \*\*\*\*\* ORA MAGGIORENNE
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99  
Iscritto a Roma 1 il 08/06/2007  
Reg. gen. 106789 - Reg. part. 26621  
Quota: 1/2  
Importo: € 29.924,00  
A favore di GERIT S.P.A. - AGENTE RISC. PROV. ROMA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 14.962,00  
Rogante: GERIT SPA- AGENTE RISCOSSIONE PROV. ROMA  
Data: 22/05/2007  
N° repertorio: 5401878
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma 1 il 18/06/2009  
Reg. gen. 79244 - Reg. part. 23747  
Quota: 1/2  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.645,69

Rogante: Tribunale civile Roma

Data: 02/06/1995

N° repertorio: 8156

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi Art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01

Iscritto a Roma 1 il 01/07/2010

Reg. gen. 80819 - Reg. part. 19054

Quota: 1/2

Importo: € 77.482,30

A favore di Equitalia Gerit S.p.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 38.741,15

Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.

Data: 14/06/2010

N° repertorio: 116624/97

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale- Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Roma 1 il 18/10/2007

Reg. gen. 186060 - Reg. part. 81089

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\*\*

- **Domanda giudiziale - Accertamento simulazione atti**

Trascritto a Roma 1 il 18/06/2009

Reg. gen. 79247 - Reg. part. 41679

A favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: Nel quadro D della nota di trascrizione formalità n. 41679 del 18/06/2009 viene specificato quanto segue: COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA CON DOMANDA RICONVENZIONALE- IN VIA RICONVENZIONALE: ACCERTARE LA SIMULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA 26.11.1991 (NOTAIO FARINARO DI ROMA, REP.66674 RAC.9250 FORMALITA' 58841/17.12.1991), DICHIARANDO PER L'EFFETTO LA NULLITA' DEL DISSIMULATO ATTO DI DONAZIONE AI SENSI DELL'ART.782 CO. I, C.C. E CONDANNANDO CONSEGUENTEMENTE IL \*\*\*\*\* A RESTITUIRE ALLA SIG.RA \*\*\*\*\* LA QUOTA DEL 50% DELL'IMMOBILE IN ROMA CASAL PALOCCO VIA SIMO 36/38 (GIA' VIA C. COLOMBO KM.24.500,00) DI CUI AL PRESENTE QUADRO B., CON CONSEGUENTE CONSOLIDAMENTO DELL'INTERA PROPRIETA' IMMOBILIARE IN CAPO ALLA SIG.RA \*\*\*\*\* COME ECCEPITO, DEDOTTO E DIMOSTRATO AI CAPITOLI VI) E VII) DEL PRESENTE ATTO.

- **Domanda giudiziale - Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Roma 1 il 25/06/2009

Reg. gen. 83203 - Reg. part. 43847

A favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Note: Nel quadro D della nota di trascrizione formalità n.43847 del 25/06/2009 è precisato quanto segue: IN VIA PRINCIPALE ANNULLARE, OVVERO IN SUBORDINE DICHIARARE INOPPONIBILE AGLI ATTORI ED INEFFICACE NEI LORO CONFRONTI, LA SENTENZA N.25039/08 (R.G.35887/08 EMESSA DAL TRIBUNALE DI ROMA EX ART.281 SEXIES CPC IN DATA 17.12.08) ED IL CONSEGUENTE TRASFERIMENTO DISPOSTO DALLA SUDETTA SENTENZA AI SENSI DELL'ART.2932 C.C. IN FAVORE

DI \*\*\*\*\* DELLA QUOTA PARTE DEL 50% DI PROPRIETA' DI \*\*\*\*\*  
DELL'IMMOBILE EDIFICATO IN ROMA CASAL PALOCCO, VIA SIMO 36 GIA' VIA C.COLOMBO  
KM.24.500,00 AL NCEU COME AL PRESENTE QUADRO B, DERIVANTE DA DENUNCIA N.36584/85 CON  
CONSEQUENTE RICOSTRUZIONE DELLA GARANZIA PATRIMONIALE EX ART.2740 C.C. IN FAVORE  
DEGLI ATTORI-OPPONENTI ED IN DANNO DEL \*\*\*\*\* , TRAMITE INTESTAZIONE DELLA  
SUDETTA QUOTA PARTE DEL 50% IN CAPO ALLO STESSO \*\*\*\*\* .

- **Domanda giudiziale - Azione di rivendicazione**

Trascritto a Roma 1 il 29/07/2009

Reg. gen. 99987 - Reg. part. 53205

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

Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/07/2023

Reg. gen. 85970 - Reg. part. 63212

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura