

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viviani Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T..	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T..	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T..	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T..	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T..	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	12
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	17
Patti	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	20



Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	23
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	24
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T	24
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	32
Formalità pregiudizievoli.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T	38
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	40
Normativa urbanistica	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T	42
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	44
Regolarità edilizia.....	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T	44
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T	50
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	51



Stima / Formazione lotti.....52
Riserve e particolarità da segnalare62



Firmato Da: VIVIANI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60573e21c7cec04a51e7834005c5559



INCARICO

In data 20/04/2022, il sottoscritto Geom. Viviani Antonio, con studio in Via Paolo Frisi, 24 - 00100 - Roma (RM), email ant.viviani@libero.it, PEC antonio.viviani@geopec.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

APPARTAMENTO IN VILLINO.

APPARTAMENTO sito in Roma con accesso da Via Lauregno n. 16, distinto con l'INTERNO 1. L'immobile è porzione dell'edificio condominiale distinto come B (già A2), catastalmente censito come villino (A/7), costituito da n. 8 appartamenti. L'edificio si sviluppa su un piano entro terra e tre piani fuori terra.

Al civico n. 16 di Via Lauregno è presente un cancello metallico pedonale da cui si accede ad una corte esclusiva lastricata, su cui si sviluppa anche il posto auto SUB 11 (BENE N. 2 pignorato) il cui accesso carrabile avviene dal civico 16A di Via Lauregno (da entrambi gli accessi Civico 16/pedonale e Civico 16A/carrabile, si accede nella corte esclusiva).

Percorrendo un tratto della corte si giunge ad una scala esterna composta da n. 7 gradini. Salendo la scala si accede al terrazzino su cui è ubicato il portoncino di accesso all'unità immobiliare INTERNO 1.

L'appartamento INTERNO 1 è ubicato su due piani:

- 1)-Piano rialzato (posto a circa 1,00 mt dal piano di campagna) censito come PIANO TERRA catastale (PT);
- 2)-Piano interrato (PS1):

L'immobile allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo del 05/12/2022, risulta così composto:

- al PIANO TERRA (rialzato): ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, terrazza, terrazzino al PT (sottoscala) con accesso dalla terrazza e corte esclusiva al PT;
- al PIANO INTERRATO: ingresso/soggiorno, cucina con annesso ripostiglio, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera, area esterna pavimentata, due ripostigli con accesso dall'area esterna pavimentata. L'accesso al piano interrato (PS1) avviene da una scala esterna, dalla corte esclusiva.

PRECISAZIONI DEL CTU.

Nel sopralluogo svolto il 05/12/2022, sulla base della documentazione tecnica rinvenuta nel corso delle indagini e indicato nell'atto di acquisto dell'esecutato, come meglio precisato nei successivi paragrafi (DATI CATASTALI, REGOLARITA' EDILIZIA, STIMA), il CTU ha rilevato varie DIFFORMITA' nell'immobile rispetto a quanto autorizzato (All. 9).

L'immobile originario, che si sviluppava su due piani PT e PS1 collegati da una scala interna (All. 7), è stato diviso e sono state realizzate due unità immobiliari con ingresso separato (una al PT e l'altra al PS1) aventi accesso comune dalla corte esclusiva (All. 9).

L'immobile è ubicato nella zona denominata Infernetto, porzione del Municipio Roma 10 di Roma Capitale. Si

estende lungo il lato EST di via Cristoforo Colombo per un'estensione che va dal parco urbano Pineta di Castel Fusano fino al mare, alla tenuta presidenziale di Castelporziano. La zona Infernetto si sviluppa di fronte a quella di Casal Palocco, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e Ostia e confina con le zone di Castel Porziano e Castel Fusano.

La zona dell'Infernetto ha visto un notevole incremento dell'edificazione negli ultimi anni, benché prevalgano ampie zone a verde. L'immobile INTERNO 1 si trova a circa 5 km di distanza dal Lido di Ostia, località balneare di Roma.

Sono presenti numerosi servizi compresi i collegamenti dei mezzi pubblici con le vicine aree di Casalpalocco e Ostia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

POSTO AUTO SCOPERTO IN CORTE ESCLUSIVA.

POSTO AUTO SCOPERTO sito in Roma con accesso da Via Lauregno n. 16A. L'immobile è porzione dell'edificio condominiale distinto come B (già A2), catastalmente censito come villino (A/7), costituito da n. 8 appartamenti. L'edificio si sviluppa su un piano entro terra e tre piani fuori terra.

Al civico n. 16A di Via Lauregno è presente un cancello metallico carrabile da cui si accede ad una corte esclusiva lastricata (corte esterna del BENE N. 1 pignorato-SUB 2), su cui si sviluppa il posto auto SUB 11 (BENE N. 2 pignorato).

PRECISAZIONI DEL CTU.

Nel sopralluogo svolto il 05/12/2022, sulla base della documentazione tecnica rinvenuta nel corso delle indagini e indicato nell'atto di acquisto dell'esecutato, come meglio precisato nei successivi paragrafi (DATI CATASTALI, REGOLARITA' EDILIZIA, STIMA), il CTU ha rilevato che l'immobile Posto Auto scoperto è DIFFORME rispetto a quanto autorizzato (All. 9).

Le opere realizzate SENZA TITOLO, consistenti in uno scavo/sbancamento nella corte esterna al PT per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al piano interrato PS1 del BENE N. 1 (Abitazione) e relativa corte esterna pavimentata, hanno ridotto di circa il 40% la superficie del POSTO AUTO scoperto SUB 11 (BENE N. 2 pignorato) sito al PT nella corte esterna. Originariamente il posto auto pignorato aveva superficie di 28 mq mentre allo stato di fatto la superficie si è ridotta a circa 16 mq.

L'immobile è ubicato nella zona denominata Infernetto, porzione del Municipio Roma 10 di Roma Capitale. Si estende lungo il lato EST di via Cristoforo Colombo per un'estensione che va dal parco urbano Pineta di Castel Fusano fino al mare, alla tenuta presidenziale di Castelporziano. La zona Infernetto si sviluppa di fronte a quella di Casal Palocco, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e Ostia e confina con le zone di Castel Porziano e Castel Fusano.

La zona dell'Infernetto ha visto un notevole incremento dell'edificazione negli ultimi anni, benché prevalgano ampie zone a verde. L'immobile POSTO AUTO SCOPERTO si trova a circa 5 km di distanza dal Lido di Ostia, località balneare di Roma.

Sono presenti numerosi servizi compresi i collegamenti dei mezzi pubblici con le vicine aree di Casalpalocco e Ostia.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

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

In data 29/03/2021 il Creditore procedente ha depositato la relazione notarile del Notaio R. Mancuso, contenente la certificazione della visura catastale e delle trascrizioni risalenti al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (17/02/2021).

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

Il CTU ha comunque integrato la documentazione, acquisendo:

- 1) Estratto di Mappa Foglio 1117 - Part. 2807;
- 2) Visura catastale aggiornata;
- 3) Planimetria catastale ultima in atti (06/07/2009) e Planimetrie catastali precedenti (05/02/2009 - 18/06/2008);
- 4) Ispezione ipotecaria effettuata sul soggetto esecutato e sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Si veda quanto indicato per il BENE N. 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

in base al Certificato di matrimonio con data 22/08/2022 fornito al CTU dal custode giudiziario, risulta che l'esecutato **** Omissis **** ha contratto matrimonio il *****/2012 a ROMA (RM), in data successiva al rogito di acquisto dell'immobile pignorato, avvenuto il 03/12/2009 nel quale si dichiarava celibe.
In base al Certificato contestuale di Stato civile, di Residenza con data 22/08/2022 fornito al CTU dal custode giudiziario, l'esecutato **** Omissis **** risulta di stato libero per divorzio avvenuto il 27/04/2015.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

in base al Certificato di matrimonio con data 22/08/2022 fornito al CTU dal custode giudiziario, risulta che l'esecutato **** Omissis **** ha contratto matrimonio il *****/2012 a ROMA (RM), in data successiva al rogito di acquisto dell'immobile pignorato, avvenuto il 03/12/2009 nel quale si dichiarava celibe.
In base al Certificato contestuale di Stato civile, di Residenza con data 22/08/2022 fornito al CTU dal custode giudiziario, l'esecutato **** Omissis **** risulta di stato libero per divorzio avvenuto il 27/04/2015.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

L'immobile Abitazione INTERNO 1 censito con il SUB 2, confina con appartamenti SUB 6 e SUB 4, corte SUB 3, Via Lauregno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

L'immobile POSTO AUTO SCOPERTO censito con il SUB 11, confina con con area giardinata dell'appartamento INTERNO 1 SUB 2, Via Lauregno su un lato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al PT	54,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,90 m	Terra

Accessori a servizio indiretto	54,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				99,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Superficie catastale è calcolata secondo l'Allegato C al DPR 138/98.

La consistenza calcolata è quella dell'immobile legittimato dai titoli autorizzativi, desumibile e calcolabile dalla documentazione reperita e NON tiene conto delle difformità accertate, come meglio descritto al paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA.

SUPERFICI DEI VANI:

- Abitazione al PT (piano rialzato): sup. lorda 66 mq ca. - sup. catastale 66 mq ca.
- Accessori a servizio indiretto al PS1 (lavatoio-essiccatoio-cantina): sup. lorda 65 mq ca./sup. catastale 32,5 mq ca. (50%)
- Terrazza al PT (piano rialzato): sup. 23 mq ca. - sup. catastale 7 mq ca. (30%)
- Terrazzino al PT: sup. 10 mq ca. - sup. catastale 3 mq ca. (30%)
- Corte esclusiva (escluso posto auto): sup. catastale 65 mq ca. - sup. catastale 6,5 mq ca. (10%)

L'Allegato C al DPR 138/98, al paragrafo -Criteri per i gruppi "R" e "P", all'art. 3 stabilisce quanto segue:

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

In base a quanto disposto dalla normativa, per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare la superficie catastale massima delle pertinenze, eccedendo la metà di quella abitativa (66 mq), NON può superare il valore di $66/2 = 33$ mq.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	28,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La Superficie catastale è calcolata secondo l'Allegato C al DPR 138/98.

La consistenza calcolata è quella dell'immobile legittimato dai titoli autorizzativi, desumibile e calcolabile dalla documentazione reperita e NON tiene conto delle difformità accertate, come meglio descritto al paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 502 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 0,24
Dal 27/10/2000 al 17/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 552 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 0,24
Dal 17/02/2002 al 17/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 552 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 0,24
Dal 17/02/2002 al 29/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 552 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 0,24
Dal 29/11/2004 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 552 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 0,24
Dal 16/12/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2521 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 71 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 0,18
Dal 16/12/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2519 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 44 Reddito dominicale € 1,39



		Reddito agrario € 0,21
Dal 26/01/2006 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2521 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 71 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 0,18
Dal 26/01/2006 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2519 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 44 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 0,21
Dal 16/02/2007 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2521 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 71 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 0,18
Dal 16/02/2007 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2519 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 44 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 0,21
Dal 06/02/2008 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2521 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 25 15 Reddito dominicale € 2,60 Reddito agrario € 0,39
Dal 06/02/2008 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2807 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00 25 15
Dal 18/06/2008 al 08/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 790,18 Piano T-S1
Dal 08/07/2008 al 04/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano T-S1
Dal 04/12/2008 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano T-S1
Dal 05/02/2009 al 06/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7



		Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano S1-T
Dal 06/07/2009 al 03/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano S1-T
Dal 03/12/2009 al 06/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano S1-T
Dal 06/07/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano S1-T

L'immobile pignorato, Abitazione censita in Catasto Fabbricati (CF) al foglio 1117, Part. 2807, SUB 2, Categoria A/7, è porzione dell'edificio B (già A2) costruito sulla Part. 2807 del Catasto Terreni (CT).

L'attuale Part. 2807 origina dal Tipo Mappale (TM) del 06/02/2008, con cui contestualmente veniva assorbita e soppressa la Part. 2521 del CT, a cui contestualmente veniva unita e soppressa la Part. 2519 del CT.

Le Particelle 2519 e 2521 del CT (da cui origina l'attuale 2807) originavano dalle seguenti variazioni (in atti del Catasto dal 14/12/2004):

- la Part. 2519 originava da frazionamento e soppressione della Part. 502 del CT;
- la Part. 2521 originava da frazionamento e soppressione della Part. 552 del CT.

PARTICELLA 502 - FOGLIO 1117 - CT

-In data 14/12/2004: Particella soppressa per Frazionamento del 14/12/2004 Pratica n. RM0899600 in atti dal 14/12/2004 (n. 899600.1/2004). Dalla soppressione della Part. 502 origina la Part. 2519.

PARTICELLA 552 - FOGLIO 1117 - CT

-In data 14/12/2004: Particella soppressa per Frazionamento del 14/12/2004 Pratica n. RM0899600 in atti dal 14/12/2004 (n. 899600.1/2004). Dalla soppressione della Part. 502 origina la Part. 2521.

PARTICELLA 2519 (ex 502) - FOGLIO 1117 - CT

- In data 06/02/2008: Variazione del 06/02/2008 Pratica n. RM0157193 in atti dal 06/02/2008 (n. 157193.1/2008). Nella variazione la Part. 2519 viene soppressa, nella variazione la Part. 2519 viene unita alla Part. 2521.

PARTICELLA 2521 (ex 552) - FOGLIO 1117 - CT

- In data 06/02/2008: Variazione del 06/02/2008 Pratica n. RM0157193 in atti dal 06/02/2008 (n. 157193.1/2008). Nella variazione la Part. 2519 viene unita alla Part. 2521. La Part. 2521 viene soppressa a seguito di presentazione di Tipo Mappale (TM).

PARTICELLA 2807 (ex 2519-2521) - FOGLIO 1117 - CT

- In data 06/02/2008: Tipo Mappale del 06/02/2008 Pratica n. RM0157193 in atti dal 06/02/2008 (n.

157193.1/2008). La Part. 2807 assume la qualità di ENTE URBANO.

PARTICELLA 2807/Foglio 1117 - SUB 2 - CF

- In data 18/06/2008: COSTITUZIONE del 18/06/2008 Pratica n. RM0825067 in atti dal 18/06/2008 (n. 6564.1/2008).

- In data 08/07/2008: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2008 Pratica n. RM0928970 in atti dal 08/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76845.1/2008). Notifica in corso con protocollo n. RM0954368/2008 del 15/07/2008. Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).

- In data 05/02/2009: VARIAZIONE del 05/02/2009 Pratica n. RM0154915 in atti dal 05/02/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 8680.1/2009).

- In data 06/07/2009: VARIAZIONE del 06/07/2009 Pratica n. RM0909689 in atti dal 06/07/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 80016.1/2009).

- In data 06/07/2010: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2010 Pratica n. RM0814391 in atti dal 06/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85892.1/2010). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- In data 09/11/2015: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/07/2009, prot. n. RM0909689.

TITOLARI CATASTALI.

Per l'immobile pignorato SUB 2 (costituzione del 18/06/2008) i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

SEGNALAZIONE DI ANOMALIA.

Relativamente ai passaggi intermedi, inerenti le originarie Particelle 502-552 variate in 2519-2521, sono presenti inesattezze probabilmente dovute ai numerosi atti intercorsi, come rilevabile al paragrafo PROVENIENZA VENTENNALE della presente Perizia.

Ad esempio, per le Particelle 2519 e 2521 dalla data del 26/01/2006 la visura catastale riporta che l'intestato risulta **** Omissis **** per la quota di 1/1 fino al 16/02/2007, a seguito di atto Rep. 154501 Notaio L. Perna. Come risulta dall'atto Rep. 154501 del 26/01/2006 la **** Omissis **** a quella data ne possedeva la quota di 264,3/1000 che cedeva col medesimo atto alla **** Omissis **** in permuta sul costruito. Il CTU segnala l'anomalia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 502 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 0,24
Dal 27/10/2000 al 17/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 552 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 0,24
Dal 17/02/2002 al 17/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 552 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 0,24

Dal 17/02/2002 al 29/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 552 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 0,24
Dal 29/11/2004 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 552 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 60 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 0,24
Dal 16/12/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2521 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 71 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 0,18
Dal 16/12/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2519 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 44 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 0,21
Dal 26/01/2006 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2521 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 71 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 0,18
Dal 26/01/2006 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2519 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 44 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 0,21
Dal 16/02/2007 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2521 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 71 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 0,18
Dal 16/02/2007 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2519 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 13 44 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 0,21
Dal 06/02/2008 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2521 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 25 15 Reddito dominicale € 2,60



		Reddito agrario € 0,39
Dal 06/02/2008 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1117, Part. 2807 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00 25 15
Dal 18/06/2008 al 08/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 28 mq Rendita € 70,86 Piano T
Dal 08/07/2008 al 04/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 28 mq Rendita € 70,86 Piano T
Dal 04/12/2008 al 03/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 28 mq Rendita € 70,86 Piano T
Dal 03/12/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 28 mq Rendita € 70,86 Piano T
Dal 09/11/2015 al 31/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 5 vani Superficie catastale 28 mq Rendita € 70,86 Piano T

L'immobile pignorato, Posto Auto scoperto censito in Catasto Fabbricati (CF) al foglio 1117, Part. 2807, SUB 11, Categoria C/6, è porzione dell'edificio B (già A2) costruito sulla Part. 2807 del Catasto Terreni (CT). L'attuale Part. 2807 origina dal Tipo Mappale (TM) del 06/02/2008, con cui contestualmente veniva assorbita e soppressa la Part. 2521 del CT, a cui contestualmente veniva unita e soppressa la Part. 2519 del CT. Le Particelle 2519 e 2521 del CT (da cui origina l'attuale 2807) originavano dalle seguenti variazioni (in atti del Catasto dal 14/12/2004):

- la Part. 2519 originava da frazionamento e soppressione della Part. 502 del CT;
- la Part. 2521 originava da frazionamento e soppressione della Part. 552 del CT.

PARTICELLA 502 - FOGLIO 1117 - CT

-In data 14/12/2004: Particella soppressa per Frazionamento del 14/12/2004 Pratica n. RM0899600 in atti dal 14/12/2004 (n. 899600.1/2004). Dalla soppressione della Part. 502 origina la Part. 2519.

PARTICELLA 552 - FOGLIO 1117 - CT

-In data 14/12/2004: Particella soppressa per Frazionamento del 14/12/2004 Pratica n. RM0899600 in atti dal 14/12/2004 (n. 899600.1/2004). Dalla soppressione della Part. 502 origina la Part. 2521.

PARTICELLA 2519 (ex 502) - FOGLIO 1117 - CT

- In data 06/02/2008: Variazione del 06/02/2008 Pratica n. RM0157193 in atti dal 06/02/2008 (n. 157193.1/2008). Nella variazione la Part. 2519 viene soppressa, nella variazione la Part. 2519 viene unita alla Part. 2521.

PARTICELLA 2521 (ex 552) - FOGLIO 1117 - CT

- In data 06/02/2008: Variazione del 06/02/2008 Pratica n. RM0157193 in atti dal 06/02/2008 (n. 157193.1/2008). Nella variazione la Part. 2519 viene unita alla Part. 2521. La Part. 2521 viene soppressa a seguito di presentazione di Tipo Mappale (TM).

PARTICELLA 2807 (ex 2519-2521) - FOGLIO 1117 - CT

- In data 06/02/2008: Tipo Mappale del 06/02/2008 Pratica n. RM0157193 in atti dal 06/02/2008 (n. 157193.1/2008). La Part. 2807 assume la qualità di ENTE URBANO.

PARTICELLA 2807/Foglio 1117 - SUB 11 - CF

- In data 18/06/2008: COSTITUZIONE del 18/06/2008 Pratica n. RM0825067 in atti dal 18/06/2008 (n. 6564.1/2008).

- In data 08/07/2008: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2008 Pratica n. RM0928970 in atti dal 08/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76845.1/2008).Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94).

- In data 09/11/2015: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/06/2008, prot. n. RM0825067.

TITOLARI CATASTALI.

Per l'immobile pignorato SUB 11 (costituzione del 18/06/2008) i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

SEGNALAZIONE DI ANOMALIA.

Relativamente ai passaggi intermedi, inerenti le originarie Particelle 502-552 variate in 2519-2521, sono presenti inesattezze probabilmente dovute ai numerosi atti intercorsi, come rilevabile al paragrafo PROVENIENZA VENTENNALE della presente Perizia.

Ad esempio, per le Particelle 2519 e 2521 dalla data del 26/01/2006 la visura catastale riporta che l'intestato risulta **** Omissis **** per la quota di 1/1 fino al 16/02/2007, a seguito di atto Rep. 154501 Notaio L. Perna. Come risulta dall'atto Rep. 154501 del 26/01/2006 la **** Omissis **** a quella data ne possedeva la quota di 264,3/1000 che cedeva col medesimo atto alla **** Omissis **** in permuta sul costruito. Il CTU segnala l'anomalia.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1117	2807	2	6	A7	6	5 vani	99 mq	1032,91 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON sussiste corrispondenza catastale.



DIFFORMITA' ACCERTATE.

Nel sopralluogo svolto il 05/12/2022, il CTU ha rilevato diverse difformità nell'immobile rispetto a quanto rappresentato nella documentazione tecnica rinvenuta nel corso delle indagini nonché in base a quanto rappresentato nell'atto di acquisto dell'esecutato.

Il CTU ha redatto un elaborato grafico (All. 9) in cui sono evidenziate le difformità accertate, assumendo a riferimento:

- per l'abitazione SUB 2/Interno 1: la planimetria catastale di primo accatastamento del 18/06/2008 e quella attuale con data 06/07/2009;
- per il posto auto SUB 11: la planimetria catastale di primo accatastamento/attuale con data 18/06/2008.

BENE N. 1 - ABITAZIONE INTERNO 1/SUB 2.

Dalla documentazione tecnica reperita, l'immobile Abitazione Interno 1 che in origine si sviluppava al Piano Rialzato (PT catastale) e al PS1 collegati da scala interna, aveva un unico accesso da portoncino sito sul terrazzo.

Il CTU precisa che il PT-Piano Terra catastale corrisponde ad un piano rialzato di circa 1 metro dal piano di campagna.

Le opere realizzate SENZA TITOLO sull'immobile pignorato Abitazione Interno 1, hanno creato DUE unità immobiliari distinte ad uso residenziale:

- la prima unità al PT (piano rialzato) con accesso dal portoncino sul terrazzo come in origine;
- la seconda unità al PS1 con accesso da nuovo portoncino al PS1 da nuova corte esterna.

Entrambe le unità immobiliari hanno accesso comune dalla corte esclusiva, cui si accede dalla strada per mezzo dei cancelli ai civici 16 e 16A della Via Lauregno.

BENE N. 2 - POSTO AUTO SUB 11.

Le opere realizzate SENZA TITOLO, consistenti in uno scavo/sbancamento nella corte esterna al PT per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al piano interrato PS1 e relativa corte esterna pavimentata, hanno ridotto di circa il 40% la superficie del posto auto SUB 11 (BENE N. 2 pignorato) sito al PT nella corte esterna.

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA'.

Nel proseguo si elencano le difformità accertate, secondo la numerazione indicata nella planimetria del CTU (All. 9).

1) IMMOBILE ABITAZIONE INTERNO 1/SUB 2.

1.1) CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA:

(1) la porzione della corte esterna pavimentata risulta avere dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nella documentazione tecnica reperita, in quanto è stato realizzato uno scavo/sbancamento per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al piano interrato e relativa corte esterna pavimentata. La corte esterna al PS1, in cui è stato realizzato anche un muro di contenimento contro terra, è cinta e coperta superiormente da una struttura in elementi metallici e vetro.

Lo scavo/sbancamento ha anche ridotto di circa il 40% la superficie del posto auto SUB 11 (BENE N. 2 pignorato) ricavato al piano terra nella corte esterna (difformità n. 10).

1.2) PIANO TERRA DELL'IMMOBILE:

(2) Rimozione della scala interna: i due piani dell'abitazione al PT e al PS1 da progetto erano collegati tramite scala interna, NON rilevata dal CTU nel sopralluogo.

1.3) PIANO INTERRATO DELL'IMMOBILE:



VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO, AUMENTO DI SUPERFICIE/VOLUME E REALIZZAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI E TRAMEZZATURE:

la porzione dell'immobile al PS1, secondo la documentazione tecnica rinvenuta, era così composta: locale cantina, lavatoio ed essiccatoio.

Il CTU ha rilevato la realizzazione/installazione di tramezzi, porte, finestre e impianti tecnologici funzionali ad un uso abitativo dei locali, con la modifica dei seguenti vani: vano ingresso/soggiorno e vano cucina separato da tramezzatura (ex vano cantina), vano camera da letto (ex vano essiccatoio), nuovo bagno (indicato con 5 nella planimetria in All. 9, verosimilmente ex intercapedine sottostante alla chiostrina), vano ripostiglio (ex vano lavatoio), vano ripostiglio con accesso dalla cucina (verosimilmente ex intercapedine), vano ripostiglio con accesso da corte esterna (verosimilmente ex intercapedine), realizzazione di corte esterna al PS1, in cui è stato realizzato anche un muro di contenimento contro terra, corte che risulta cinta e coperta superiormente da una struttura in elementi metallici e vetro.

(2) Rimozione della scala interna: i due piani dell'abitazione al PT e al PS1 da progetto erano collegati tramite scala interna, NON rilevata dal CTU nel sopralluogo;

(3) Creazione di ripostiglio con accesso da area esterna regolato da porta: realizzato verosimilmente occupando l'intercapedine perimetrale.

(4) Creazione di nicchia ad uso armadio a muro: realizzata verosimilmente nell'intercapedine perimetrale.

(5) Realizzazione di bagno: realizzato verosimilmente nell'intercapedine perimetrale sottostante la chiostrina (fuori sagoma).

(6) Spostamento delle tamponature e demolizione dell'intercapedine: realizzazione di nuove murature con funzione di tamponature con installazione di finestre e portoncino di accesso con aumento di superficie/volume (fuori sagoma).

(7) Creazione di ripostiglio: realizzato verosimilmente nell'intercapedine perimetrale.

(8) Creazione di ripostiglio: realizzato verosimilmente occupando l'intercapedine perimetrale, con accesso dal vano utilizzato come cucina (ex cantina).

(9) Aumento di volume del piano PS1: l'altezza rilevata dal CTU pari a 2,68 m è superiore a quanto indicato nella documentazione tecnica reperita che è pari a 2,50 m, cui consegue un aumento del volume assentito tramite scavo ed abbassamento del piano di imposta (variazione verticale dell'immobile).

2) POSTO AUTO SUB 11 AL PIANO TERRA NELLA CORTE ESCLUSIVA:

(10) la riduzione della corte esterna, conseguita dallo scavo/sbancamento per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al PS1 e relativa corte esterna pavimentata, ha ridotto di circa il 40% la superficie destinata al posto auto SUB 11 (BENE N.2 pignorato).

VARIAZIONI NECESSARIE.

La regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile è attuabile tramite opere di rimessa in pristino, al fine di riportare l'immobile alla situazione legittima.

VARIAZIONI NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO.

La regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile è attuabile tramite opere di rimessa in pristino, al fine di riportare l'immobile alla situazione legittima rappresentata dalla planimetria catastale (si veda il paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				Cens.	a		nza	catasta le			
	1117	2807	11	6	C6	9	5 vani	28 mq	70,86 €	T	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITA' ACCERTATE.

Nel sopralluogo svolto il 05/12/2022, il CTU ha rilevato difformità nell'immobile rispetto a quanto rappresentato nella documentazione tecnica rinvenuta nel corso delle indagini nonché in base a quanto rappresentato nell'atto di acquisto dell'esecutato.

Il CTU ha redatto un elaborato grafico (All. 9) in cui sono evidenziate le difformità accertate, assumendo a riferimento:

- per l'abitazione SUB 2/Interno 1: la planimetria catastale di primo accatastamento del 18/06/2008 e quella attuale con data 06/07/2009;
- per il posto auto SUB 11: la planimetria catastale di primo accatastamento/attuale con data 18/06/2008.

BENE N. 2 - POSTO AUTO SUB 11.

Le opere realizzate SENZA TITOLO, consistenti in uno scavo/sbancamento nella corte esterna al PT per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al piano interrato PS1 del BENE N. 1 pignorato (Abitazione SUB 2) e relativa corte esterna pavimentata, hanno ridotto di circa il 40% la superficie del posto auto SUB 11 (BENE N. 2 pignorato) sito al PT nella corte esterna.

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA'.

Nel proseguo si elencano le difformità accertate, secondo la numerazione indicata nella planimetria del CTU (All. 9).

- POSTO AUTO SUB 11 AL PIANO TERRA NELLA CORTE ESCLUSIVA:

(10) la riduzione della corte esterna, conseguita dallo scavo/sbancamento per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al PS1 dell'Abitazione BENE N. 1 e relativa corte esterna pavimentata, ha ridotto di circa il 40% la superficie destinata al posto auto SUB 11 (BENE N.2 pignorato).

VARIAZIONI NECESSARIE.

La regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile è attuabile tramite opere di rimessa in pristino, al fine di riportare l'immobile alla situazione legittima.

VARIAZIONI NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO.

La regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile è attuabile tramite opere di rimessa in pristino, al fine di riportare l'immobile alla situazione legittima rappresentata dalla planimetria catastale (si veda il paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

PATTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

Per quanto emerso dalle indagini, risulta quanto segue.

1)-Partt. 2519-2521/Foglio 1117: CONFERIMENTO IN CONSORZIO DEL 16/12/2004

In data 16/12/2004 i titolari conferiscono i terreni Partt. 2519 + 2521 al Consorzio COMPARTO 27, con atto del Notaio L. Perna Rep. Rep. 152326, trascritto a Roma 1 il 30/12/2004 - RP 106140. Il Consorzio COMPARTO 27 ha la finalità di realizzare l'intervento edilizio ricadente nell'area del Piano Particolareggiato O-51 Infernetto-Macchione. Come indicato all'art. 4 dello Statuto del Consorzio allegato all'atto, a cui il CTU rimanda, il Consorzio avrà durata sino al raggiungimento dei suoi scopi.

2)-Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Costituzione di Servitù di accesso.

In data 03/04/2006 atto Notaio L. Perna Rep. 154867, con cui **** Omissis **** acquisisce la cubatura non residenziale non sfruttata e costituisce servitù di accesso sull'area condominiale a favore di **** Omissis ****, come meglio descritto nell'atto e rappresentato nell'All. B (presente come Allegati C e D all'atto Rep 159150 del 04/08/2008-Regolamento di Condominio).

3)-Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Atto d'obbligo in favore del Comune di Roma.

In data 15/06/2006 atto d'obbligo Notaio L. Perna Rep. 155258 a favore del Comune di Roma, con cui la **** Omissis **** vincola il terreno censito alle Particelle 2519/2521/2619 a servizio della costruenda costruzione di n. 3 edifici (una trifamiliare tipo B, due edifici A1 e A2 ciascuno costituiti da n. 8 unità immobiliari) ed al rispetto delle prescrizioni riportate nell'atto.

4)-Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Servitù di transito pedonale e carraio.

In data 29/01/2007 atto Notaio L. Perna Rep. 156348, con cui è costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio sulla strada a cavallo delle Particelle 2519 e 2619 a favore di **** Omissis ****.

5)-Part. 2807 (già Partt. 2519-2521)/Foglio 1117 - Atto d'obbligo in favore del Comune di Roma.

In data 04/06/2008 atto d'obbligo Notaio L. Perna Rep. 158794 a favore del Comune di Roma, con cui la **** Omissis **** vincola il terreno censito alla Particella 2807 (già 2519/2521 ex 502/552) a servizio della costruenda costruzione di n. 2 edifici distinti come A1 e A2 (ciascuno costituiti da n. 8 unità immobiliari) ed al rispetto delle prescrizioni riportate nell'atto.

6)-TRASCRIZIONE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In data 04/08/2008 verbale Notaio L. Perna Rep. 159150 (registrato il 08/08/2008 presso AdE-Ufficio Roma I al n. 34519/1T e trascritto il 11/08/2008 presso AdT-Ufficio Roma I al numero 59.195 di formalità), con cui si trascrive il Regolamento del "Condominio Via Cavareno - Via Lauregno" relativo ai due edifici distinti come A1 e A2 composti ciascuno da n. 8 unità immobiliari, aventi accesso da Via Lauregno e Via Cavareno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Si veda quanto indicato per il BENE N. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T



Per quanto dichiarato al Custode giudiziario nel verbale di accesso del 05/12/2022, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dalla madre **** Omissis ****.

Dal certificato di residenza con data 22/08/2022 acquisito dal custode giudiziario, il debitore esecutato **** Omissis **** risulta residente nell'immobile sito alla Via Lauregno 16 distinto con l'Interno A.

Il CTU segnala che al civico 16 della Via Lauregno, è ubicato l'immobile pignorato SUB 2 distinto con L'INTERNO 1.

STATO CONSERVATIVO DELL'EDIFICIO DI CUI E' PORZIONE IL COMPENDIO PIGNORATO.

Sopralluogo 05/12/2022.

Lo stato conservativo dell'edificio è ordinario.

I prospetti esterni dell'edificio sono in condizioni discrete, rivestiti in parte con tessere (cortina) e in parte ad intonaco. L'edificio NON è dotato di ascensore in quanto le unità immobiliari che lo compongono hanno tutte accesso esclusivo dall'esterno.

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

APPARTAMENTO INTERNO 1 - PIANO S1-T - Sopralluogo del 05/12/2022.

L'interno dell'immobile si presenta in condizioni ordinarie.

I serramenti con finitura lignea esterna e dotati di vetro camera, sono in uno stato conservativo ordinario, così come le pareti e le pavimentazioni in gres. Esternamente ai vani finestra sono installate grate di sicurezza apribili e fisse di tipo metallico.

Le porte di tipo ligneo dei vari ambienti, risultano in uno stato di conservazione ordinario.

Per quanto è stato possibile comprendere nel sopralluogo, l'abitazione sarebbe dotata di impianto termico e produzione ACS di tipo autonomo con caldaia ubicata nel terrazzo al PT (piano rialzato) in piccolo vano esterno dedicato, ma il generatore NON è stato mostrato al CTU. Il CTU non è a conoscenza se vi sono uno o più generatori, in relazione alla divisione dell'originaria abitazione in due unità immobiliari.

Riguardo gli impianti idrico, termico, gas, elettrico, TV, telefonico, citofonico, di condizionamento, non è stata consegnata al CTU alcuna documentazione né certificazione comprovante la regolare esecuzione degli stessi. Il CTU non può esprimersi sulla sicurezza e regolarità degli impianti, di cui NON è stato possibile accertarne l'efficienza né le caratteristiche.

I bagni al PT e al PS1 risultano in uno stato conservativo ordinario.

I radiatori dell'impianto termico, risultano in uno stato conservativo ordinario.

Nei due immobili (al PT e al PS1) sono presenti impianti di condizionamento con split e unità motocondensanti esterne, di cui il CTU NON ha potuto accertarne le caratteristiche.

La corte esterna al PS1 risulta pavimentata con una pavimentazione in legno flottante.

Il terrazzino al PT (sottoscala) sul fronte di Via Lauregno ha pavimentazione in gres e in parte destinata a giardino.

La corte esterna al PT risulta lastricata con mattoncini in calcestruzzo di tipo ordinario.

-NOTE AGGIUNTIVE.

Nei vani camera e bagno dell'immobile al piano S1 (originariamente piano cantina-lavatoio-essiccatoio) si sono osservati alcuni fenomeni di formazione di muffe sulle murature (parte superiore), dovute verosimilmente a esiti di umidità da condensa.

Il terrazzo che ha funzione di accesso alla porzione di immobile al PT (piano rialzato), sui frontalini presenta alcune lesioni in corrispondenza degli agganci dei parapetti a ringhiera, presumibilmente da ascrivere a rigonfiamento degli elementi metallici ammorsati dovuti a fenomeni ossidativi causati da penetrazione di acqua.

Dalle indagini svolte dal CTU presso il Dip.to PAU del Comune di Roma, per l'immobile pignorato NON risulta presentata alcuna istanza volta all'ottenimento dell'Agibilità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Per quanto dichiarato al Custode giudiziario nel verbale di accesso del 05/12/2022, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dalla madre **** Omissis ****.

Dal certificato di residenza con data 22/08/2022 acquisito dal custode giudiziario, il debitore esecutato **** Omissis **** risulta residente nell'immobile sito alla Via Lauregno 16 distinto con l'Interno A.

Il CTU segnala che al civico 16 della Via Lauregno, è ubicato l'immobile pignorato SUB 2 distinto con L'INTERNO 1.

STATO CONSERVATIVO DELL'EDIFICIO DI CUI E' PORZIONE IL COMPENDIO PIGNORATO.

Sopralluogo 05/12/2022.

Lo stato conservativo dell'edificio è ordinario.

I prospetti esterni dell'edificio sono in condizioni discrete, rivestiti in parte con tessere (cortina) e in parte ad intonaco. L'edificio NON è dotato di ascensore in quanto le unità immobiliari che lo compongono hanno tutte accesso esclusivo dall'esterno.

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

POSTO AUTO SCOPERTO - PIANO T - Sopralluogo del 05/12/2022.

La riduzione della corte esterna, conseguita dallo scavo/sbancamento per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al PS1 del BENE N. 1 (Abitazione Interno 1) e relativa corte esterna pavimentata, ha ridotto di circa il 40% la superficie destinata al posto auto SUB 11 (BENE N.2 pignorato).

La corte esterna in cui è ricavato il Posto Auto scoperto risulta lastricata con mattoncini in calcestruzzo di tipo ordinario.

Nell'area del Posto Auto è presente un passo d'uomo, posto verosimilmente a copertura di un pozzetto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

L'immobile pignorato, con accesso da Via Lauregno 16 e 16A, è inserito in contesto condominiale, in quanto porzione dell'edificio B (già A2) che ha accessi da Via Lauregno e da strada interna cui si accede da Via Cavareno.

Il CTU rimanda a quanto contenuto nel Regolamento di Condominio che governa il Condominio di Via Cavareno/Via Lauregno allegato alla presente Perizia.

Su richiesta del CTU l'Amministratore del Condominio ha trasmesso la seguente documentazione in copia:

- Regolamento di Condominio;
- verbale di assemblea del 25/03/2023 con cui è stato eletto il nuovo Amministratore;
- certificato di attribuzione del codice fiscale del Condominio;
- riparto consuntivo gestione condominiale anni 2019 e 2022;
- bilancio preventivo gestione ordinaria 2023.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Si veda quanto indicato per il BENE N. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'Amministrazione del Condominio, a cui il CTU ha richiesto specifiche informazioni, ha trasmesso la copia del Regolamento di Condominio (Trascritto per atto Notaio L. Perna Rep. 159150 del 04/08/2008).

Dalle indagini svolte sono emerse le seguenti SERVITU' trascritte (si veda anche il paragrafo PATTI della presente Perizia).

1)-Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Costituzione di Servitù di accesso.

In data 03/04/2006 atto Notaio L. Perna Rep. 154867, con cui **** Omissis **** acquisisce la cubatura non residenziale non sfruttata e costituisce servitù di accesso sull'area condominiale a favore di **** Omissis ****, come meglio descritto nell'atto e rappresentato nell'All. B (presente come Allegati C e D all'atto Rep 159150 del 04/08/2008-Regolamento di Condominio).

2)-Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Servitù di transito pedonale e carraio.

In data 29/01/2007 atto Notaio L. Perna Rep. 156348, con cui è costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio sulla strada a cavallo delle Particelle 2519 e 2619 a favore di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Si veda quanto indicato per il BENE N. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

APPARTAMENTO INTERNO 1 - PIANI S1-T.

- Esposizione: l'immobile ha doppia esposizione a SUD-OVEST (affaccio su corte) e SUD-EST (affaccio su corte).
- Altezza interna utile: 2,90 metri circa al PT - 2,68 al PS1 (assentita 2,50).
- Strutture verticali: struttura intelaiata in cemento armato.
- Solai: presumibilmente misti in laterizio e c.a..
- Copertura: a falde inclinate.
- Manto di copertura: tegole in laterizio.
- Pareti esterne ed interne: pareti esterne in laterizio in parte intonacate e in parte ricoperte con tessere (cortina), i frontalini dei balconi sono intonacati. Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: la pavimentazione interna dell'immobile è in gres.
- Rivestimenti verticali: i bagni al PT e PS1 e le cucine al PT e PS1 hanno rivestimenti verticali in gres.
- Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni (serramenti) sono in uno stato conservativo ordinario, con finitura esterna in legno e dotati di vetrocamera. Gli avvolgibili in materiale plastico hanno azionamento elettrico. Le porte di tipo ligneo dei vari ambienti, erano in uno stato di conservazione ordinario. Il portoncino di ingresso, ordinario, sembra di tipo blindato (sia al PT che al PS1). Esternamente ai vani finestra sono state installate grate di sicurezza apribili e fisse di tipo metallico.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: riguardo gli impianti idrico, termico, gas, elettrico, TV, telefonico, citofonico, di condizionamento, non è stata consegnata al CTU alcuna documentazione né certificazione comprovante la regolare esecuzione degli stessi. Il CTU non può esprimersi sulla sicurezza e regolarità degli impianti.

Il CTU non ha potuto visionare il generatore di ACS e termico (caldaia) di cui NON è stato possibile accertarne né tipologia né marca/modello, né è stata fornita documentazione al CTU. Il CTU non è a conoscenza se vi sono uno o più generatori, in relazione alla divisione dell'originaria abitazione in due unità immobiliari.

I radiatori dell'impianto termico, risultavano in uno stato conservativo ordinario.

Nei due immobili (al PT e al PS1) erano presenti impianti di condizionamento con split e unità

motocondensanti esterne, di cui il CTU NON ha potuto accertarne le caratteristiche.

-La corte esterna al PS1 risulta pavimentata con una pavimentazione in legno flottante.

-La corte esterna al PT risulta pavimentata con una pavimentazione in blocchetti di cemento.

-Il terrazzo che ha funzione di accesso alla porzione di immobile al PT (piano rialzato), sui frontalini presenta alcune lesioni in corrispondenza degli agganci dei parapetti a ringhiera, presumibilmente da ascrivere a rigonfiamento degli elementi metallici ammorsati dovuti a fenomeni ossidativi causati da penetrazione di acqua.

NOTE AGGIUNTIVE.

Nei vani camera e bagno dell'immobile al piano S1 (originariamente piano cantina-lavatoio-essiccatoio) si sono osservati alcuni fenomeni di formazione di muffe sulle murature (parte superiore), dovute verosimilmente a esiti di umidità da condensa.

Il CTU NON è in grado di precisare come siano stati effettuati i lavori inerenti le difformità citate al paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, che hanno portato alla divisione dell'originario immobile Abitazione Interno 1/SUB 2 in due unità immobiliari (PT e PS1) ed ulteriori opere, in quanto svolti in assenza di titolo (All. 23).

Il CTU precisa che quanto riportato nella presente Perizia consegue a quanto è stato possibile visionare e comprendere nel sopralluogo del 05/12/2022. Il CTU NON è a conoscenza di come siano stati eseguiti i lavori di rimozione della scala interna presumibilmente in cemento armato, la relativa chiusura dell'asola del solaio in c.a., la modifica degli impianti e la loro estensione alla porzione di immobile al PS1.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

POSTO AUTO SCOPERTO - PIANO TERRA.

Il posto auto è ricavato nella corte esclusiva dell'immobile pignorato BENE N. 1-Abitazione Interno 1.

-La corte esterna al PT risulta pavimentata con una pavimentazione in blocchetti di cemento.

-L'accesso carrabile al civico 16A di Via Lauregno, è regolato da un cancello metallico a due ante a comando elettrico con servocomandi (pistoncini).

-La riduzione della corte esterna, conseguita dallo scavo/sbancamento per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al PS1 del BENE N. 1 (Abitazione Interno 1) e relativa corte esterna pavimentata, ha ridotto di circa il 40% la superficie destinata al posto auto SUB 11 (BENE N.2 pignorato).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

Dal verbale di sopralluogo del custode giudiziario, redatto a seguito del sopralluogo del 05/12/2022, risulta che l'immobile è occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dalla madre **** Omissis ****.

Dal certificato di residenza con data 22/08/2022 acquisito dal custode giudiziario, il debitore esecutato **** Omissis **** risulta residente nell'immobile sito alla Via Lauregno 16 distinto con l'Interno A.

Il CTU segnala che al civico 16 della Via Lauregno, è ubicato l'immobile pignorato SUB 2 distinto con L'INTERNO 1.

In data 01/02/2023 la Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio, ha riferito gli esiti delle indagini svolte su richiesta del CTU e nello specifico ha attestato che alla data in anagrafe tributaria NON risulta in essere alcun contratto di locazione.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Dal verbale di sopralluogo del custode giudiziario, redatto a seguito del sopralluogo del 05/12/2022, risulta che l'immobile è occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dalla madre **** Omissis ****.

Dal certificato di residenza con data 22/08/2022 acquisito dal custode giudiziario, il debitore esecutato **** Omissis **** risulta residente nell'immobile sito alla Via Lauregno 16 distinto con l'Interno A.

Il CTU segnala che al civico 16 della Via Lauregno, è ubicato l'immobile pignorato SUB 2 distinto con L'INTERNO 1 (BENE N. 1).

In data 01/02/2023 la Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio, ha riferito gli esiti delle indagini svolte su richiesta del CTU e nello specifico ha attestato che alla data in anagrafe tributaria NON risulta in essere alcun contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1979 al 30/05/1983	**** Omissis ****	Part. 502/Foglio 1117 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucrezio F.	15/09/1952	83638	12226
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	25/09/1952	37676	26396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1° Ufficio atti pubblici	23/09/1952	1924			
Dal 30/05/1983 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Part. 502/Foglio 1117 - Acquisto per usucapione con Sentenza n. 15260/2004 del 02/04/2004 Trib. Ord. di Roma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma Sezione II	02/04/2004	45480/2000	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1	24/11/2004	144409	93777
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Part. 552/Foglio 1117 - Denuncia nei passaggi per causa morte di P.A.					
Dal 27/10/2000 al 17/02/2002	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/2000		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	02/04/2001	39	90
Dal 17/02/2002 al 17/02/2002	**** Omissis ****	Part. 552/Foglio 1117 - Denuncia nei passaggi per causa di morte di B.A. (successione intestata)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/2002		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/04/2004	36742	23956
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	10/07/2002	18	175
Dal 17/02/2002 al 29/11/2004	**** Omissis ****	Part. 552/Foglio 1117 - Successione integrativa per morte di B.A.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/2002		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	14/05/2003	46	233
Dal 29/11/2004 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Part. 552/Foglio 1117 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		MARINO Francesco	29/11/2004	86411	10623
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma	02/12/2004	148795	96357
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	30/11/2004	22198	1T
Dal 16/12/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Atto costitutivo di Consorzio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ludovico Perna	16/12/2004	152326	6723
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/12/2004		106140
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	24/12/2004	112892	1
Dal 26/01/2006 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	26/01/2006	154499	7910
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2006	15273	8822
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	09/02/2006	2823	1T
Dal 26/01/2006 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	26/01/2006	154499	7910
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2006	15274	8823
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	09/02/2006	2823	1T
Dal 26/01/2006 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Permuta di terreno con unità immobiliare di nuova			

26/01/2006		edificazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	26/01/2006	154500	7911
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2006	15275	8824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	09/02/2006	2825	1T		
Dal 26/01/2006 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Cessione di cubatura nell'ambito del medesimo comparto edificatorio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	26/01/2006	154498	7909
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/02/2006	13857	7987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	07/02/2006	2605	1T		
Dal 26/01/2006 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Permuta di terreno con unità immobiliare di nuova edificazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	26/01/2006	154501	7912
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2006	15276	8825
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	09/02/2006	2826	1T		
Dal 03/04/2006 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Cessione di cubatura e costituzione di Servitù di accesso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	03/04/2006	154867	8123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/05/2006	55573	32115
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	02/05/2006	10474	1T
Dal 11/05/2006 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Servitù di cubatura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	11/05/2006	155058	8255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/05/2006	65272	37791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2006	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Atto d'obbligo edilizio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	15/06/2006	155258	8354
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/06/2006		46176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	16/06/2006	15484	1T
Dal 29/01/2007	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Servitù di transito pedonale e carroio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	29/01/2007	156348	9006
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/02/2007		9478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	08/02/2007	83	1V
Dal 16/02/2007 al 04/12/2008	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Permuta sul costruito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	16/02/2007	156442	9061
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/02/2007	32575	11236



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	16/02/2007	3795	1T
Dal 04/06/2008	**** Omissis ****	Part. 2807 (ex 2519-2521)/Foglio 1117 - Atto d'obbligo edilizio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	04/06/2008	158794	10437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/06/2008	70842	40006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2008 al 03/12/2009	**** Omissis ****	Part. 2807/SUB 2 - SUB 11/Foglio 1117 - Atto di identificazione catastale ed esatto adempimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	04/12/2008	159693	10912
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/12/2008	164000	101477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	10/12/2008	46790	1T
Dal 03/12/2009	**** Omissis ****	Part. 2807/ SUB 2 - SUB 11/Foglio 1117 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	03/12/2009	161331	11809
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/12/2009	162521	89505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	04/12/2009	41721	1T

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.

PREMESSA.

L'immobile pignorato, Abitazione censita in Catasto Fabbricati (CF) al Foglio 1117, Part. 2807, SUB 2, Categoria A/7, è porzione dell'edificio B (già A2) costruito sulla Part. 2807 del Catasto Terreni (CT).

L'attuale Part. 2807 origina dal Tipo Mappale (TM) del Febbraio 2008, con cui contestualmente veniva assorbita e soppressa la Part. 2521 del CT, a cui contestualmente veniva unita e soppressa la Part. 2519 del CT. Le Particelle 2519 e 2521 del CT (da cui origina l'attuale part. 2807) originavano dalle seguenti variazioni (in atti del Catasto dal 14/12/2004):

- la Part. 2519 originava da frazionamento e soppressione della Part. 502 del CT (Foglio 1117);
- la Part. 2521 originava da frazionamento e soppressione della Part. 552 del CT (Foglio 1117).

CRONOLOGIA ATTI TRASLATIVI.

-PARTICELLA 502 (bosco ceduo 1.560 mq).

1) Dal 19/02/1979 (impianto meccanografico), **** Omissis **** proprietà 1000/1000, per atto di compravendita Notaio Lucrezio F. (RM) del 15/09/1952 Rep. 83638 - Racc. 12226. Trascritto presso C.RR.II. di Roma il 25/09/1952 ai nn. 37676/26396.

2) In data 02/04/2004, acquisto per usucapione con Sentenza n. 15260/2004 del 02/04/2004 Trib. Ordinario di Roma Sez. 2 Civile (RG 45480/2000), contro il Ministero delle Finanze (contumace). Dalla Sentenza: "...**** Omissis **** è deceduto in data *****. L'atto ricevuto in data 19/08/1983 dal cancelliere della Pretura di Roma prova che **** Omissis ****, hanno rinunciato all'eredità di **** Omissis **** per cui deve ritenersi ed affermarsi che l'eredità di quest'ultimo sia stata devoluta allo Stato ai sensi dell'art. 586 cc. ...".

NOTA: nella Nota di Trascrizione (RP 93777/2004) il terreno Part. 502 viene erroneamente indicato al Foglio 117 (e non al Foglio 1117). A corredo della Sentenza n. 15260 del 02/04/2004, acquisita in copia dal CTU, è presente la "correzione di errore materiale della Sentenza" con cui viene corretto con il n. 1117 (invece del n. 117) il Foglio della Part. 502 oggetto di usucapione. La NOTA di TRASCRIZIONE RP 93777 del 2004 riporta però il Foglio ERRATO (117 al posto del 1117).

-PARTICELLA 2519 del CT (bosco ceduo 1.344 mq) (per frazionamento e soppressione della Part. 502/Fog. 1117)

1) In data 14/12/2004 origina la Particella 2519 per frazionamento e soppressione della Part. 502 (in atti dal 14/12/2004).

-PARTICELLA 552 (bosco ceduo 1.560 mq).

1) In data 27/10/2000, successione causa morte di **** Omissis ****. Registrato il 02/04/2001 Vol. 90 n. 39. Voltura n. 343160.1/2001.

NOTA: 26/01/2006 trascrizione in ritardo dell'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** per atto Notaio L. Perna Rep. 154500 trascritto a ROMA 1 il 10/02/2007 - RP 9473.

2) In data 17/02/2002 successione causa morte di **** Omissis ****. Registrato il 10/07/2002 Vol. 175 n. 18. Voltura n. 627463.1/2002, in atti dal 30/07/2002. Trascritto a ROMA 1 il 13/04/2004 - RP 23956.

NOTA: 26/01/2006 trascrizione in ritardo dell'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** per atto Notaio L. Perna Rep. 154500 trascritto a ROMA 1 il 10/02/2007 - RP 9474.

3) In data 17/02/2002 successione integrativa causa morte di **** Omissis ****. Registrato il 14/05/2003 Vol. 233 n. 46.

4) In data 29/11/2004 atto di compravendita Notaio F. Marino Rep. 86411, con cui **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistano, ciascuno per 1/2, la piena proprietà del terreno di cui al foglio 1117 PART. 552. Trascritto a ROMA 1 il 02/12/2004 - RP 96357.

-PARTICELLA 2521 del CT (bosco ceduo 1.171 mq) (per frazionamento e soppressione della Part. 552/Fog. 1117)

1) In data 14/12/2004 origina la Particella 2521 per frazionamento e soppressione della Part. 552 (in atti dal

14/12/2004).

-PARTICELLE 2519 E 2521: CONFERIMENTO IN CONSORZIO DEL 16/12/2004

Dal 14/12/2004 al 16/12/2004 permangono i medesimi titolari **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In data 16/12/2004 i titolari suindicati conferiscono i terreni Partt. 2519 + 2521 al Consorzio COMPARTO 27, con atto del Notaio L. Perna Rep. Rep. 152326, trascritto a Roma 1 il 30/12/2004 - RP 106140. Il Consorzio COMPARTO 27 ha la finalità di realizzare l'intervento edilizio ricadente nell'area del Piano Particolareggiato O-51 Infernetto-Macchione.

-ATTI DEL 26/01/2006 (Repertori 154498 - 154499 - 154500 - 154501).

1) Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, con conferimento di servitù di cubatura (PERMUTA) a favore di **** Omissis ****, per atto Notaio L. Perna (RM) Rep. 154498/7909.

2) ATTO DI RIDISTRIBUZIONE DI AREE TRA CONSORZIATI DEL MEDESIMO COMPARTO EDIFICATORIO.

Atto Notaio L. Perna (RM) Rep. 154499/7910:

-1a Cessione: cessione di diritti reali a titolo gratuito a favore di **** Omissis **** della quota di 264,3/1000 di piena proprietà.

-2a Cessione: cessione di diritti reali a titolo gratuito, a favore di **** Omissis **** della quota di 207/1000 di piena proprietà.

3) PERMUTA DI TERRENO CON UNITA' IMMOBILIARE DI NUOVA EDIFICAZIONE, per Atto Notaio L. Perna (RM) Rep. 154500/7911.

Cessione di diritti reali a titolo gratuito, **** Omissis **** e **** Omissis **** cedono a **** Omissis **** la quota di 528,7/1000 di piena proprietà.

4) PERMUTA DI TERRENO CON UNITA' IMMOBILIARE DI NUOVA EDIFICAZIONE, per Atto Notaio L. Perna (RM) Rep. 154501/7912.

Cessione di diritti reali a titolo gratuito, **** Omissis **** cede a **** Omissis **** la quota di 243,6/1000 di piena proprietà.

NOTA: L'Atto Rep. 154501 verrà rettificato con Nota di rettifica RP 46175 del 17/06/2006, per errata indicazione della quota ceduta, in quanto quella reale è pari a 264,3/1000 e non 243,6/1000 come indicato nell'atto del 26/01/2006.

-ATTO DEL 03/04/2006: CESSIONE DI CUBATURA E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI ACCESSO

In data 03/04/2006 atto Notaio L. Perna Rep. 154867, con cui **** Omissis **** acquisisce la cubatura non residenziale non sfruttata e costituisce servitù di accesso sull'area condominiale a favore di **** Omissis ****, come meglio descritto nell'atto e rappresentato nell'All. B (presente come Allegati C e D all'atto Rep 159150 del 04/08/2008-Regolamento di Condominio).

-ATTO D'OBBLIGO DEL 15/06/2006.

In data 15/06/2006 atto d'obbligo Notaio L. Perna Rep. 155258 a favore del Comune di Roma, con cui la **** Omissis **** vincola il terreno censito alle Particelle 2519/2521/2619 a servizio della costruenda costruzione di n. 3 edifici (una trifamiliare tipo B, due edifici A1 e A2 ciascuno costituiti da n. 8 unità immobiliari) ed al rispetto delle prescrizioni riportate nell'atto.

-ATTO DEL 29/01/2007: SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE E CARRAIO.

In data 29/01/2007 atto Notaio L. Perna Rep. 156348, con cui è costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio sulla strada a cavallo delle Particelle 2519 e 2619 a favore di **** Omissis ****.

-ATTO DEL 16/02/2007: PERMUTA DI TERRENO CON UNITA' IMMOBILIARI DI NUOVA EDIFICAZIONE

In data 16/02/2007 atto di permuta Notaio L. Perna Rep. 156442, con cui la **** Omissis **** cede l'intera proprietà del terreno al Foglio 1117 Particelle 2519/2521 alla soc. **** Omissis **** e contestualmente la soc. **** Omissis **** cede a **** Omissis **** a titolo di permuta la proprietà di n. 4 unità immobiliari porzioni degli edifici A1 e A2 tra cui l'appartamento INTERNO 1 pignorato dell'edificio A2. Il posto auto viene indicato al Capitolo 13 del Capitolato Speciale d'Appalto dell'edificio A2 in All. I all'atto.

NOTA: l'atto Rep. 156442 verrà rettificato con atto di esatto adempimento Rep. 156693 del 04/12/2008.

-ATTO D'OBBLIGO DEL 04/06/2008.

In data 04/06/2008 atto d'obbligo Notaio L. Perna Rep. 158794 a favore del Comune di Roma, con cui la **** Omissis **** vincola il terreno censito alla Particella 2807 (già 2519/2521 ex 502/552) a servizio della costruenda costruzione di n. 2 edifici distinti come A1 e A2 (ciascuno costituiti da n. 8 unità immobiliari) ed al rispetto delle prescrizioni riportate nell'atto.

-ATTO DEL 04/08/2008: TRASCRIZIONE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In data 04/08/2008 verbale Notaio L. Perna Rep. 159150 (registrato il 08/08/2008 presso AdE-Ufficio Roma I al n. 34519/1T e trascritto il 11/08/2008 presso AdT-Ufficio Roma I al numero 59.195 di formalità), con cui si trascrive il Regolamento del "Condominio Via Cavareno - Via Lauregno" relativo ai due edifici distinti come A1 e A2 composti ciascuno da n. 8 unità immobiliari, aventi accesso da Via Lauregno e Via Cavareno.

-ATTO DEL 04/12/2008: ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED ESATTO ADEMPIMENTO.

In data 04/12/2008 atto Notaio L. Perna Rep. 159693, con cui, in adempimento del contratto di permuta avvenuto con atto Rep. 156442 del 16/02/2007, la soc. **** Omissis **** diviene titolare di alcune unità immobiliari porzioni dell'edificio B (già A2), tra cui:

- l'INTERNO 1 SUB 2 Via Lauregno 16,
- il POSTO AUTO SUB 11 Via Lauregno 16A.

NOTA: l'Atto Rep. 159693 è a rettifica del precedente atto Rep. 156442 per venuta ad esistenza di unità immobiliari.

-ATTO DI COMPRAVENDITA DELL'ESECUTATO DEL 03/12/2009.

In data 03/12/2009 atto di compravendita Notaio L. Perna Rep. 161331, con cui l'esecutato **** Omissis **** acquista dalla **** Omissis **** i seguenti immobili porzioni dell'edificio B (già A2): SUB 2-appartamento INTERNO 1 / SUB 11-posto auto scoperto.

SEGNALAZIONE DI ANOMALIA RELATIVA ALLA PARTICELLA 552.

Nell'atto con Rep. 86411 del 29/11/2004 con cui **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistano il terreno censito con la Part. 552, all'art. 1 "Provenienza" il notaio rogante riferisce su due successioni, la prima per decesso di **** Omissis **** con denuncia di successione n. 39/90 del 02/04/2001 e la seconda per decesso di **** Omissis **** con denuncia di successione n. 18/175 del 10/07/2002.

Alla data della successione per morte di **** Omissis ****, la proprietà era così distribuita: **** Omissis **** (1/4), **** Omissis **** (1/4), **** Omissis **** (1/4) e **** Omissis **** (1/4).

Per la quota di 1/4 di **** Omissis **** andata in successione causa morte, nella Visura della Part. 552 al Catasto Terreni (All. 5) sono indicate due successioni:

- 1) una prima successione con n. 18/175 del 10/07/2002 con cui **** Omissis **** e **** Omissis **** acquisiscono per 1/8 ciascuno la proprietà di **** Omissis **** (1/4) sulla Part. 552;
- 2) una seconda successione definita "successione integrativa" con n. 46/233 del 14/05/2003 con cui vengono indicati nel possesso della Part. 552 oltre a **** Omissis **** (1/8) e **** Omissis **** (1/8) anche **** Omissis **** (1/4), **** Omissis **** (1/4) e **** Omissis **** (1/4).

Il CTU SEGNA LA ANOMALIA, benché nell'atto citato (Rep. 86411 del 29/11/2004) il notaio indichi la presenza al rogito di tutti gli aventi diritto sulla Part. 552 che congiuntamente vendono per l'intero.

Il CTU precisa di aver acquisito la copia della Nota di Trascrizione della successione n. 18/175 del 10/07/2002 (All. 2) ma NON ha reperito la citata "successione integrativa" n. 46/233 del 14/05/2003 indicata nella Visura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 19/02/1979 al 30/05/1983	**** Omissis ****	Part. 502/Foglio 1117 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucrezio F.	15/09/1952	83638	12226
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	25/09/1952	37676	26396
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma 1° Ufficio atti pubblici	23/09/1952	1924			
Dal 30/05/1983 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Part. 502/Foglio 1117 - Acquisto per usucapione con Sentenza n. 15260/2004 del 02/04/2004 Trib. Ord. di Roma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma Sezione II	02/04/2004	45480/2000	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1	24/11/2004	144409	93777
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/10/2000 al 17/02/2002	**** Omissis ****	Part. 552/Foglio 1117 - Denuncia nei passaggi per causa morte di P.A.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	02/04/2001	39	90		
Dal 17/02/2002 al 17/02/2002	**** Omissis ****	Part. 552/Foglio 1117 - Denuncia nei passaggi per causa di morte di B.A. (successione intestata)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/2002		
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/04/2004	36742	23956
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	10/07/2002	18	175
Dal 17/02/2002 al 29/11/2004	**** Omissis ****	Part. 552/Foglio 1117 - Successione integrativa per morte di B.A.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	14/05/2003	46	233
Dal 29/11/2004 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Part. 552/Foglio 1117 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARINO Francesco	29/11/2004	86411	10623
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma	02/12/2004	148795	96357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	30/11/2004	22198	1T
Dal 16/12/2004 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Atto costitutivo di Consorzio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ludovico Perna	16/12/2004	152326	6723
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/12/2004		106140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	24/12/2004	112892	1
Dal 26/01/2006 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio L. Perna	26/01/2006	154499	7910
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2006	15273	8822
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	09/02/2006	2823	1T
Dal 26/01/2006 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	26/01/2006	154499	7910
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2006	15274	8823
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	09/02/2006	2823	1T
Dal 26/01/2006 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Permuta di terreno con unità immobiliare di nuova edificazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	26/01/2006	154500	7911
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2006	15275	8824
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	09/02/2006	2825	1T
Dal 26/01/2006 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Cessione di cubatura nell'ambito del medesimo comparto edificatorio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	26/01/2006	154498	7909
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/02/2006	13857	7987
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	07/02/2006	2605	1T
Dal 26/01/2006 al	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Permuta di terreno con unità immobiliare di nuova			



16/02/2007		edificazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	26/01/2006	154501	7912
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2006	15276	8825
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	09/02/2006	2826	1T
		Dal 03/04/2006 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Cessione di cubatura e costituzione di Servitù di accesso	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio L. Perna	03/04/2006			154867	8123
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	03/05/2006			55573	32115
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Roma	02/05/2006			10474	1T
Dal 11/05/2006 al 16/02/2007	**** Omissis ****			Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Servitù di cubatura	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	11/05/2006	155058	8255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/05/2006	65272	37791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/06/2006	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Atto d'obbligo edilizio	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio L. Perna	15/06/2006			155258	8354
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	17/06/2006				46176
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



		Roma 1	16/06/2006	15484	1T
Dal 29/01/2007	**** Omissis ****	Part. 2519/Foglio 1117 - Servitù di transito pedonale e carraio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	29/01/2007	156348	9006
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/02/2007		9478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	08/02/2007	83	1V
Dal 16/02/2007 al 04/12/2008	**** Omissis ****	Partt. 2519-2521/Foglio 1117 - Permuta sul costruito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	16/02/2007	156442	9061
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/02/2007	32575	11236
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	16/02/2007	3795	1T
Dal 04/06/2008	**** Omissis ****	Part. 2807 (ex 2519-2521)/Foglio 1117 - Atto d'obbligo edilizio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	04/06/2008	158794	10437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/06/2008	70842	40006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2008 al 03/12/2009	**** Omissis ****	Part. 2807/SUB 2 - SUB 11/Foglio 1117 - Atto di identificazione catastale ed esatto adempimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	04/12/2008	159693	10912
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/12/2008	164000	101477



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	10/12/2008	46790	1T
Dal 03/12/2009	**** Omissis ****	Part. 2807/ SUB 2 - SUB 11/Foglio 1117 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio L. Perna	03/12/2009	161331	11809
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/12/2009	162521	89505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	04/12/2009	41721	1T

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.

PREMESSA.

L'immobile pignorato, Posto Auto Scoperto censito in Catasto Fabbricati (CF) al Foglio 1117, Part. 2807, SUB 11, Categoria C/6, è porzione dell'edificio B (già A2) costruito sulla Part. 2807 del Catasto Terreni (CT). L'attuale Part. 2807 origina dal Tipo Mappale (TM) del Febbraio 2008, con cui contestualmente veniva assorbita e soppressa la Part. 2521 del CT, a cui contestualmente veniva unita e soppressa la Part. 2519 del CT. Le Particelle 2519 e 2521 del CT (da cui origina l'attuale part. 2807) originavano dalle seguenti variazioni (in atti del Catasto dal 14/12/2004):

- la Part. 2519 originava da frazionamento e soppressione della Part. 502 del CT (Foglio 1117);
- la Part. 2521 originava da frazionamento e soppressione della Part. 552 del CT (Foglio 1117).

CRONOLOGIA ATTI TRASLATIVI.

Si veda quanto indicato per il BENE N. 1.

SEGNALAZIONE DI ANOMALIA RELATIVA ALLA PARTICELLA 552.

Si veda quanto indicato per il BENE N. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/12/2009
Reg. gen. 162522 - Reg. part. 45935
Quota: 1/1
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.000,00
Percentuale interessi: 3,12 %
Rogante: Ludovico Perna
Data: 03/12/2009
N° repertorio: 161332
N° raccolta: 11810



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 17/02/2021
Reg. gen. 18806 - Reg. part. 12943
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Variazione a piano di ammortamento**
Iscritto a Roma il 17/01/2018
Reg. gen. 5965 - Reg. part. 862
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità pregiudizievoli suindicate mediante annotazione. L'annotazione è la formalità necessaria per rendere pubbliche le vicende successive, modificative o estintive, relative ad altra formalità (di trascrizione, iscrizione o annotazione), nei casi e nelle forme previste dalla legge. Gli importi da corrispondere per l'annotazione, sono da calcolarsi come segue:

- 1) € 294,00 per cancellazione trascrizione Verbale di pignoramento immobili;
- 2) € 35,00 per cancellazione iscrizione ipoteca volontaria;
- 3) 0,50 del credito iscritto per la cancellazione di ipoteca giudiziale.



Relativamente alle formalità pregiudizievoli da cancellare, attualmente risultano in essere:

- Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Annotazione a iscrizione per variazione a piano di ammortamento.
- Trascrizione Verbale di pignoramento immobili.



PRECISAZIONI ALTRE FORMALITA'.

- Con atto Rep. 156442/9061 del 16/02/2007 la **** Omissis **** acquisiva dalla **** Omissis **** la proprietà delle Particelle 2519 e 2521 del foglio 1117.

- Con atto Rep. 156443/9062 del 16/02/2007 la **** Omissis **** stipulava contratto di mutuo con la **** Omissis **** (mutuo erogato secondo stati di avanzamento lavori), iscrivendo ipoteca sull'appezzamento di terreno edificabile distinto con le Particelle 2519 (già 502) e 2521 (già 552) del foglio 1117, con entrostanti fabbricati ad uso residenziale A1 e A2 in corso di costruzione.

L'iscrizione risulta eseguita in data 17/02/2007 al Reg. Gen. 32576 e Reg. Part. 6285, per un totale di € 3.500.000 e € 1.750.000 di capitale. La formalità riporta diversi Annotamenti, tra cui l'annotamento del 12/11/2008 avente Reg. Gen. 148743 e Reg. Part. 27374.

- Con atto Rep. 159347/10744 del 03/10/2008 la **** Omissis **** concedeva alla **** Omissis **** lo svincolo dell'ipoteca limitatamente alle unità immobiliari e relative parti comuni censite al Catasto Fabbricati al foglio 1117 Mappale 2807, tra cui vi erano il SUB 2 (Appartamento) ed il SUB 11 (Posto Auto) oggetto dell'attuale procedura esecutiva (pignoramento).

SEGNALAZIONE DEL CTU.

In merito allo svincolo dell'ipoteca con atto Rep. 159347 del 03/10/2008, il CTU segnala che nell'atto Rep. 159693 del 04/12/2008, all'art. 4 è riportata la seguente precisazione:

"...in dipendenza del detto frazionamento le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono state liberate dalla garanzia ipotecaria; si precisa che non è stata esclusa dalla garanzia l'area di sedime su cui insiste il fabbricato intero essendovi la Banca riservata tale adempimento in sede di sottoscrizione dell'ultimo atto di frazionamento e pertanto la società ***** Società a responsabilità limitata resta obbligata a tale titolo anche nei confronti della società **** S.r.l....".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/12/2009
Reg. gen. 162522 - Reg. part. 45935
Quota: 1/1
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 270.000,00
Percentuale interessi: 3,12 %
Rogante: Ludovico Perna
Data: 03/12/2009
N° repertorio: 161332
N° raccolta: 11810



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 17/02/2021
Reg. gen. 18806 - Reg. part. 12943
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **Variazione a piano di ammortamento**
Iscritto a Roma il 17/01/2018
Reg. gen. 5965 - Reg. part. 862
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità pregiudizievoli suindicate mediante annotazione. L'annotazione è la formalità necessaria per rendere pubbliche le vicende successive, modificative o estintive, relative ad altra formalità (di trascrizione, iscrizione o annotazione), nei casi e nelle forme previste dalla legge. Gli importi da corrispondere per l'annotazione, sono da calcolarsi come segue:

- 1) € 294,00 per cancellazione trascrizione Verbale di pignoramento immobili;
- 2) € 35,00 per cancellazione iscrizione ipoteca volontaria;
- 3) 0,50 del credito iscritto per la cancellazione di ipoteca giudiziale.

Relativamente alle formalità pregiudizievoli da cancellare, attualmente risultano in essere:

- Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Annotazione a iscrizione per variazione a piano di ammortamento.
- Trascrizione Verbale di pignoramento immobili.

PRECISAZIONI ALTRE FORMALITA'.

- Con atto Rep. 156442/9061 del 16/02/2007 la **** Omissis **** acquisiva dalla **** Omissis **** la proprietà delle Particelle 2519 e 2521 del foglio 1117.
- Con atto Rep. 156443/9062 del 16/02/2007 la **** Omissis **** stipulava contratto di mutuo con la **** Omissis **** (mutuo erogato secondo stati di avanzamento lavori), iscrivendo ipoteca sull'appezzamento di terreno edificabile distinto con le Particelle 2519 (già 502) e 2521 (già 552) del foglio 1117, con entrostanti fabbricati ad uso residenziale A1 e A2 in corso di costruzione.
L'iscrizione risulta eseguita in data 17/02/2007 al Reg. Gen. 32576 e Reg. Part. 6285, per un totale di € 3.500.000 e € 1.750.000 di capitale. La formalità riporta diversi Annotamenti, tra cui l'annotamento del 12/11/2008 avente Reg. Gen. 148743 e Reg. Part. 27374.
- Con atto Rep. 159347/10744 del 03/10/2008 la **** Omissis **** concedeva alla **** Omissis **** lo svincolo dell'ipoteca limitatamente alle unità immobiliari e relative parti comuni censite al Catasto Fabbricati al foglio



1117 Mappale 2807, tra cui vi erano il SUB 2 (Appartamento) ed il SUB 11 (Posto Auto) oggetto dell'attuale procedura esecutiva (pignoramento).

SEGNALAZIONE DEL CTU.

In merito allo svincolo dell'ipoteca con atto Rep. 159347 del 03/10/2008, il CTU segnala che nell'atto Rep. 159693 del 04/12/2008, all'art. 4 è riportata la seguente precisazione:

"...in dipendenza del detto frazionamento le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono state liberate dalla garanzia ipotecaria; si precisa che non è stata esclusa dalla garanzia l'area di sedime su cui insiste il fabbricato intero essendovi la Banca riservata tale adempimento in sede di sottoscrizione dell'ultimo atto di frazionamento e pertanto la società ***** Società a responsabilità limitata resta obbligata a tale titolo anche nei confronti della società ***** S.r.l....".

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

1) INQUADRAMENTO IN BASE AL PRG – PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA

In base al P.R.G. Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11-12/02/2008, l'edificio di cui sono porzione gli immobili pignorati Appartamento INTERNO 1 e Posto Auto SUB 11, insiste nella componente Sistema insediativo: Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Strumento di Attuazione: Zona O – ZO 51 Infernetto-Macchione, governato dall'art. 62 delle NTA del PRG (ZTO ex DM 1644/1968: Zona Territoriale Omogenea "B").

Le NTA del PRG all'art 62, commi 1 e 2, precisano quanto segue:

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

2) IL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "O" N.51 "INFERNETTO - MACCHIONE".

L'area del PP zona "O" n.51 "Infernetto - Macchione" ricade nel territorio del Municipio X (ex XIII), situata tra la Via Cristoforo Colombo, la Tenuta Presidenziale di Castel Porziano e la Pineta di Castel Fusano.

3) STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO O-51.

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 312 del 22/12/1994. A seguito di decadenza decennale (ex Legge 1150/42) è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 12/04/2006 e successivamente controdedotto con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 26 del 12/04/2012 e approvato, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 1150/42 - LR n. 36/87 art. 4, con Deliberazione della G.R. n. 15 del 15/02/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 17 del 26/02/2013.

NOTA DEL CTU.

Il Comune di Roma non ha reso disponibili le NTA a corredo della DCC 312/1994.

3.1) LA DCC 112/2006.

Essendo decorso il termine di 10 anni per l'attuazione del piano (DCC 312/1994), ex art. 16 della legge 1150/1942, il Comune ha proceduto ad una nuova adozione del PP zona O n. 51 "Infernetto", avvenuta con DCC n. 112 del 12/04/2006 a cui erano allegati diversi elaborati tecnici tra cui le NTA-Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato (All. 13).

3.2) LE NTA ex DCC 112/2006.

In base alle NTA ex DCC 112/2006, il Comparto 27 è inserito nella zona di Nuova Edificazione il cui comparto edificatorio è soggetto a Convenzione ex art. 12, Capo V delle NTA (All. 13), secondo cui i proprietari riuniti in un consorzio dovevano procedere alla stipula con il Comune di una Convenzione per la cessione gratuita al

Comune stesso delle aree con destinazione pubblica, per l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione in conformità alla legislazione vigente e per la disciplina dell'attuazione degli interventi edilizi all'interno delle aree fondiari previste per l'accorpamento dei volumi, da realizzare sulle restanti aree fondiari, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle NTA.

3.3) IL CONSORZIO 'COMPARTO 27' E I TERRENI CEDUTI GRATUITAMENTE AL COMUNE (LA CONVENZIONE). Per l'intervento edilizio relativo anche alla costruzione dell'Edificio B (già A2) di cui è porzione l'immobile pignorato, i proprietari originari si riunirono in un consorzio dal nome COMPARTO 27, con atto Notaio L. Perna Rep. 152326 del 16/12/2004 a cui è allegato anche lo Statuto (All. 2). Il consorzio Comparto 27 prese il nome dal comparto edificatorio assegnato dal Comune nel PP O-51.

Il consorzio Comparto 27 risulta aver ceduto gratuitamente le aree al Comune di Roma (Convenzione), con atto Notaio L. Perna Rep. 152360 del 22/12/2004 (All. 2).

3.4) LA DAC 26/2012.

Con la DAC 26/2012 il Comune ha controdedotto ed approvato il PP O-51 Infernetto-Macchione di cui alla DCC 112/2006 (All. 14).

La Regione Lazio ha approvato il PP O-51 con Deliberazione della G.R. n. 15 del 15/02/2013, pubblicato sul B.U.R.L. n. 17 del 26/02/2013 (All. 14).

3.5) LA CARTA DI IDONEITA' TERRITORIALE E LO STUDIO GEOLOGICO PER RISCHIO IDRAULICO.

L'area in cui insiste il PP O-51, è caratterizzata da un rischio idrogeologico connesso alle acque sotterranee e da un rischio idraulico di allagamento.

A corredo degli elaborati del Comune che compongono il Piano Particolareggiato O-51, vi sono:

- 1)- Lo Studio Geologico PP O-51 Infernetto, adottato con DAC 26/2012 (All. 16);
- 2)- L'Elaborato grafico-4 Carta di idoneità territoriale PP O-51 Infernetto, adottato con DAC26/2012 (All. 17)

L'area in cui insiste l'edificio B (già A2) di cui è porzione l'immobile pignorato, ricade in Zona B della Carta di Idoneità Territoriale, adatta all'attività edificatoria ma con prescrizioni sia in ordine al rischio idrogeologico che a quello idraulico da allagamento.

4) INQUADRAMENTO IN BASE AL PTPR - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Secondo il P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, rettificato con DGR n. 228 del 21/04/2022 e DGR n. 670 del 02/08/2022, l'edificio B (già A2) di cui sono porzione gli immobili pignorati, ricade in (Tavola 29 - Foglio 387):

4.1) Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio: Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tavola A - Aree o punti di visuali (vincolo)

Norme PTPR art. 50 - comma 6:

6. Per il territorio di Roma, il PTPR individua, altresì, nella Tavola A - sistemi ed ambiti di paesaggio, aree di visuale. In tali aree, ai fini dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, le richieste di trasformazione devono essere corredate da appositi studi delle visuali per la salvaguardia dei quadri panoramici e dei punti di vista da cui essi sono percepibili, anche attraverso l'applicazione delle disposizioni dei commi 3, 4 e 5.

4.2) Tavola B - Aree Urbanizzate del PTPR - Beni Paesaggistici: Paesaggio degli insediamenti urbani;

TAVOLA B: - Vincolo ex 1497 cd 590 - codice vincolo 120352 Fascia costiera Ostia-Anzio-Nettuno - DM dispositivo 21/10/1954 - G.U. n. 22 del 28/01/1955. Modificato con DM 07/02/1997 - G.U. n.117 22/05/1997 - cod. vincolo 125003 Fascia costiera Ostia-Anzio-Nettuno.

Normativa nazionale e PTPR-Regionale:

art. 134 co. 1 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Vincolo Id: 058_016 vigente alla data di adozione del PTPR - Norme di governo: PTPR NTA art. 8.

4.3) Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale:

- Beni del Patrimonio Naturale: Sp_055 Schema del Piano Regionale dei Parchi (Areali).
- Beni del Patrimonio Culturale: Sistema dell'insediamento contemporaneo: Tessuto urbano.

4.4) Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni (Art. 23 comma 1 L.R. 24/1998):

- proposta di modifica parzialmente accolta: 058091_P748.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Si veda quanto indicato per il BENE N. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

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.

1) INDAGINI PRESSO L'ARCHIVIO URBANISTICA DEL COMUNE DI ROMA.

1.1) FASCICOLO PROGETTUALE.

All'interno del Fascicolo Progettuale visionato, il CTU NON ha rinvenuto il Progetto Approvato della Palazzina B già A2.

In data 03/02/2023 con Prot. 19841, la Direzione Edilizia - Archivio Urbanistica ha trasmesso al CTU l'Attestazione di NON disponibilità e/o irreperibilità della documentazione relativa al Fascicolo Progettuale della Palazzina B già A2, di cui è porzione l'immobile pignorato.

Nel seguito si indicano i documenti relativi al Villino B già A2, rinvenuti all'interno del Fascicolo Progettuale:

- 1) Nulla Osta Archeologico N. 3826 del 31.05.2006;
- 2) N. 3 elaborati grafici del Progetto NUOVI TIPI con Prot. 0041691 del 05/06/2006;
- 3) Permesso di Costruire n. 893 del 09/08/2006 con la relativa istruttoria tecnica e la ricevuta di versamento (quietanza di pagamento) degli oneri di costruzione e di urbanizzazione.

1.2) FASCICOLO DI ABITABILITÀ.

La Direzione Edilizia del Dip.to PAU, con Prot. 146403 del 28/08/2023, ha comunicato al CTU che NON risulta richiesto né rilasciato il Certificato di Agibilità per l'immobile pignorato.

2) AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO.

L'Amministratore del Condominio di Via Lauregno ha trasmesso al CTU gli unici documenti in suo possesso citati al paragrafo PARTI COMUNI della presente Perizia, NON relativi ai titoli urbanistico/edilizi.

3) INDAGINI PRESSO L'ISPETTORATO EDILIZIA DEL MUNICIPIO 10.

L'Ispettorato Edilizia del Municipio 10, competente per territorio, all'esito delle indagini richieste dal CTU, con Prot. 109644 del 31/07/2023 comunicava al CTU di aver reperito in archivio la seguente documentazione:

- 1)- Ricevuta di Prot. CO/58567 del 07/07/2008 COMUNICAZIONE FINE LAVORI PDC 893/06.

Il Municipio 10 altresì informava il CTU che:

...alcuni documenti richiesti come i permessi di costruire sono di competenza del Dipartimento Pau (Dipartimento Programmazione Urbanistica) a cui trasmettiamo la richiesta di accesso per la quale riceverà formale comunicazione...

Successivamente, l'Ispettorato Edilizia del Municipio 10 in risposta ai chiarimenti richiesti dal CTU, comunicava con Prot. 114897 del 11/08/2023 che ...il personale dell'Ufficio scrivente informa che è stata effettuata una

ricerca con esito negativo. Inoltre, con i dati a nostra disposizione e in assenza di numero di protocollo con data, non è possibile effettuare ricerca approfondita nei nostri archivi.

4) INDAGINI PRESSO IL CATASTO DI ROMA.

Il primo accatastamento degli immobili pignorati:

- per il BENE N. 1-Abitazione Interno 1-SUB 2, in data 18/06/2008 per costituzione di u.i.u. (All. 7);
- per il BENE N. 2-Posto Auto scoperto-SUB 11, in data 18/06/2008 per costituzione di u.i.u. (All. 7).

Per il solo BENE N. 1-Abitazione SUB 2, successivamente al primo accatastamento sono state depositate DUE planimetrie catastali per “esatta rappresentazione grafica”:

- in data 05/02/2009 viene presentata una nuova planimetria catastale per “esatta rappresentazione grafica”;
- in data 06/07/2009 viene presentata una nuova planimetria catastale per “esatta rappresentazione grafica”.

L'attuale planimetria in atti del catasto è quella con la data del 06/07/2009.

5) L'ATTO DI ACQUISTO DELL'ESECUTATO REP. 161331 DEL 03/12/2009.

Nell'atto di acquisto dell'esecutato, acquisito dal CTU presso il Notaio rogante, al paragrafo Dichiarazioni Giurate relativamente alla NORMATIVA URBANISTICA, la parte venditrice dichiarava:

“...che il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto:

- è stato costruito in dipendenza del permesso di costruire numero 893, richiesto in data 25/11/2004 prot. 72460 e rilasciato dal Comune di Roma in data 09/08/2006, protocollo numero 57380,
- successiva scissione n. 1008 del 28/09/2006, protocollo 65191,
- successiva voltura n. 892 del 24/10/2007, protocollo n. 63578,
- variante essenziale n. 575 del 02/07/2008, protocollo n. 44291;
- che i lavori relativi alla costruzione dei detti due edifici sono terminati come da comunicazione di fine lavori presentata in data 07/07/2008 al Comune di Roma protocollo num. 58657.

La parte che trasferisce garantisce che le porzioni immobiliari in contratto non hanno subito interventi o mutamenti edilizi soggetti a licenza, concessione od autorizzazione...”.

5.1) DOCUMENTI CATASTALI A CORREDO DELL'ATTO DI ACQUISTO DELL'ESECUTATO.

A corredo dell'atto Rep. 161331 del 03/12/2009, in Allegato B sono presenti le Planimetrie catastali degli immobili compravenduti dall'esecutato:

- 1)-planimetria SUB 2 del Piano Interrato-PS1;
- 2)-planimetria SUB 2 del Piano Terra-PT;
- 3)-planimetria SUB 2 della corte esterna al PT;
- 4)-planimetria SUB 11 del Posto Auto scoperto al PT.

Su ciascuna delle 4 planimetrie NON è presente il protocollo di presentazione né la data, mentre è presente il timbro e la firma del tecnico che le ha redatte l'Ing. **** Omissis ****.

Le planimetrie relative al SUB 2-Abitazione Interno 1 allegate all'atto, NON risultano però le planimetrie depositate il 06/07/2009 (All. 7) presenti in Catasto alla data dell'atto (03/12/2009), mentre corrispondono a quelle depositate il 18/06/2008 per il primo accatastamento.

SEGNALAZIONE DI ANOMALIA.

Per il BENE N.1-Abitazione Interno 1-SUB 2, a corredo dell'atto di acquisto sono state allegate le planimetrie del 18/06/2008 che alla data dell'atto (03/12/2009) NON corrispondevano a quelle in atti del Catasto depositate il 06/07/2009 in data antecedente al rogito, redatte dal Geom. **** Omissis ****.

6) ESITI DELLE INDAGINI SVOLTE DAL CTU.

In base agli atti notarili reperiti nel corso delle indagini, alla documentazione visionata e reperita presso il Dip.to PAU, alla documentazione catastale e di quanto dichiarato nell'atto di acquisto dell'esecutato, si è dedotto quanto segue.

In origine l'intervento edilizio relativo al Comparto 27 del PP O-51 Infernetto, consisteva nella costruzione di TRE edifici:

- un villino trifamiliare distinto come Edificio B (sulla ex Part. 501 ora Part. 2871) con accessi da Via Cavareno e in parte da via interna dipartente da Via Cavareno;
- due Villini uguali distinti come A1 e A2 (sulle ex Partt. 2519-2521 ora Part. 2807) costituiti ciascuno da n. 8

unità abitative, con accessi in parte da Via Cavareno, in parte da via interna dipartente da Via Cavareno e in parte con accessi da Via Lauregno.

- In data 09/08/2006 il Comune di Roma rilasciava il PdC-Permesso di Costruire n. 893 alla **** Omissis **** (All. 26).

- In data 28/09/2006 il PdC 893/2006 sarebbe stato scisso nei seguenti due PdC:

- 1)- il PdC 1007/2006 con cui sarebbe proseguita la costruzione dell'Edificio trifamiliare B;
- 2)- Il PdC 1008/2006 con cui sarebbe proseguita la costruzione dei due Villini A1 e A2 (ora A e B).

Riguardo i Villini A1 e A2 (gli immobili pignorati sono porzione del villino B già A2), per quanto dichiarato dalla **** Omissis **** nell'atto di acquisto dell'esecutato, l'iter autorizzativo successivo al PdC 1008/2006 sarebbe proseguito con i seguenti titoli:

- la voltura n. 892 del 24/10/2007, protocollo n. 63578;

- la variante essenziale n. 575 del 02/07/2008 protocollo n. 44291

NOTA: la variante essenziale (dal contenuto ignoto al CTU a causa dell'irreperibilità del fascicolo Progettuale) sarebbe intervenuta successivamente al primo accatastamento del 18/06/2008;

- la Fine Lavori Prot. 58657 del 07/07/2008 (All. 23).

Sulla base della documentazione reperita, la costruzione dei due Villini A1 e A2, il cui nome è poi variato in A e B, avvenne inizialmente ad opera della soc. **** Omissis ****, proprietaria del lotto di terreno di cui alle Part. 2519 e 2521, per atti Repp. 154499, 154500, 154501 tutti del 26/01/2006.

In data 16/02/2007 la **** Omissis **** cedeva la proprietà dei terreni alla **** Omissis **** con atto di permuta Rep. 156442.

Le unità immobiliari pignorate BENE N.1-Abitazione e BENE N. 2-Posto Auto, venivano accatastate il 18/06/2008, rispettivamente con il SUB 2 ed il SUB 11 della Part. 2807 al foglio 1117.

In data 04/12/2008 con atto Rep. 159693, in adempimento a quanto concordato con l'atto di permuta Rep. 156442, la **** Omissis **** cedeva alla **** Omissis **** alcune unità immobiliari facenti parte del Villino B (già A2) tra le quali vi erano gli immobili ora pignorati distinti con i SUB 2-Abitazione Interno 1 e SUB 11-Posto Auto scoperto.

Nel corso delle indagini presso il Dip.to PAU – Archivio Urbanistica, il CTU ha accertato l'esistenza del PdC 1007/2006 con cui è proseguita la costruzione dell'Edificio trifamiliare B, avvalorando di conseguenza la tesi della scissione dell'originario PdC 893/2006 nei due PdC 1007 e 1008 avvenuta il 28/09/2006.

Il PdC 1008/2006 e relativi elaborati grafici, con cui sarebbe proseguita la costruzione dei Villini A1 e A2 (ora A e B), è risultato però IRREPERIBILE (All. 10).

La Direzione Tecnica del Municipio 10 ha reperito in archivio la sola copia del Protocollo di Fine Lavori n. 58657 del 07/07/2008, che coincide con quanto riportato nelle Dichiarazioni Giurate relative alla NORMATIVA URBANISTICA rese da parte venditrice **** Omissis **** nell'atto di acquisto dell'esecutato.

7) LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

L'art. 9-Bis, comma 1-Bis, del DPR 380/01 (come vigente alla data della Perizia) stabilisce:

- al terzo periodo:

... Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia...

- al secondo periodo:

...lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

In assenza di titoli abilitativi successivi alla Fine Lavori (esiti indagini Municipio 10 in All. 23), quale data certa si assume la data di Fine Lavori comunicata al Municipio 10 con Prot. n. 58657 del 07/07/2008, documento fornito in copia al CTU, nonché la data di primo accatastamento 18/06/2008 in cui è rappresentato l'immobile

pignorato.

Rispetto alla data di Fine Lavori del 07/07/2008, la rappresentazione grafica dell'immobile pignorato è presente nei seguenti documenti:

- 1) il primo accatastamento del 18/06/2008 del SUB 2-Abitazione e del SUB 11-Posto Auto scoperto (All. 7);
- 2) l'Atto di cessione da **** Omissis **** verso **** Omissis **** Rep. 159693 del 04/12/2008 (All. 2);
- 3) la variazione del 05/02/2009 per esatta rappresentazione grafica del SUB 2-Abitazione (All. 7);
- 4) la variazione del 06/07/2009 per esatta rappresentazione grafica del SUB 2-Abitazione, che rappresenta la planimetria attuale in atti del Catasto (All. 7);
- 5) l'atto di acquisto dell'esecutato Rep. 161331 del 03/12/2009 (All. 1). Come segnalato dal CTU, a corredo dell'atto vi sono le planimetrie catastali di primo accatastamento del 18/06/2008 e NON quelle del 06/07/2009 vigenti alla data del rogito.

- LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Ai sensi dell'art. 9-Bis, comma 1-Bis, del DPR 380/01 (come vigente alla data della presente Perizia), sussistendo il principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non risulta disponibile la copia (attestazione dell'Archivio Urbanistica), sulla base dell'iniziale PdC 893/2006 e della successiva Fine Lavori con Prot. 58657 del 07/07/2008 depositata presso il Municipio 10 - Ispettorato Edilizia, l'immobile risulta legittimato dalle informazioni catastali di primo accatastamento del 18/06/2008 (planimetrie del 18/06/2008).

8) PRECISAZIONI SULL'APE-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il CTU non può procedere alla redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), in quanto NON è stato possibile acquisire i dati tecnici dell'impianto di condizionamento sito all'interno dell'immobile pignorato, né è stato possibile rintracciare i dati tecnici del generatore o dei generatori per la produzione dell'acqua calda sanitaria e dell'impianto termico a servizio dell'immobile pignorato.

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.

NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di primo accatastamento del 18/06/2008 (ex art. 9 bis, co. 1 bis, DPR 380/01).

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA'.

Nel proseguo si elencano le difformità accertate, seguendo la numerazione indicata nella planimetria del CTU (All. 9).

1) IMMOBILE ABITAZIONE INTERNO 1/SUB 2.

1.1) CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA:

(1) la porzione della corte esterna pavimentata risulta avere dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nella documentazione tecnica reperita, in quanto è stato realizzato uno scavo/sbancamento per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al piano interrato e relativa corte esterna pavimentata. La corte esterna al PS1, in cui è stato realizzato anche un muro di contenimento contro terra, è cinta e coperta

superiormente da una struttura in elementi metallici e vetro.

Lo scavo/sbancamento ha anche ridotto di circa il 40% la superficie del posto auto SUB 11 (BENE N. 2 pignorato) ricavato al piano terra nella corte esterna (difformità n. 10).

1.2) PIANO TERRA DELL'IMMOBILE:

(2) Rimozione della scala interna: i due piani dell'abitazione al PT e al PS1 da progetto erano collegati tramite scala interna, NON rilevata dal CTU nel sopralluogo.

1.3) PIANO INTERRATO DELL'IMMOBILE:

VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO, AUMENTO DI SUPERFICIE/VOLUME E REALIZZAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI E TRAMEZZATURE:

la porzione dell'immobile al PS1, secondo la documentazione tecnica rinvenuta, era così composta: locale cantina, lavatoio ed essiccatoio.

Il CTU ha rilevato la realizzazione/installazione di tramezzi, porte, finestre e impianti tecnologici funzionali ad un uso abitativo dei locali, con la modifica dei seguenti vani: vano ingresso/soggiorno e vano cucina separato da tramezzatura (ex vano cantina), vano camera da letto (ex vano essiccatoio), nuovo bagno (indicato con 5 nella planimetria in All. 9, verosimilmente ex intercapedine sottostante alla chiostrina), vano ripostiglio (ex vano lavatoio), vano ripostiglio con accesso dalla cucina (verosimilmente ex intercapedine), vano ripostiglio con accesso da corte esterna (verosimilmente ex intercapedine), realizzazione di corte esterna al PS1, in cui è stato realizzato anche un muro di contenimento contro terra, corte che risulta cinta e coperta superiormente da una struttura in elementi metallici e vetro.

(2) Rimozione della scala interna: i due piani dell'abitazione al PT e al PS1 da progetto erano collegati tramite scala interna, NON rilevata dal CTU nel sopralluogo;

(3) Creazione di ripostiglio con accesso da area esterna regolato da porta: realizzato verosimilmente occupando l'intercapedine perimetrale.

(4) Creazione di nicchia ad uso armadio a muro: realizzata verosimilmente nell'intercapedine perimetrale.

(5) Realizzazione di bagno: realizzato verosimilmente nell'intercapedine perimetrale sottostante la chiostrina (fuori sagoma).

(6) Spostamento delle tamponature e demolizione dell'intercapedine: realizzazione di nuove murature con funzione di tamponature con installazione di finestre e portoncino di accesso con aumento di superficie/volume (fuori sagoma).

(7) Creazione di ripostiglio: realizzato verosimilmente nell'intercapedine perimetrale.

(8) Creazione di ripostiglio: realizzato verosimilmente occupando l'intercapedine perimetrale, con accesso dal vano utilizzato come cucina (ex cantina).

(9) Aumento di volume del piano PS1: l'altezza rilevata dal CTU pari a 2,68 m è superiore a quanto indicato nella documentazione tecnica reperita che è pari a 2,50 m, cui consegue un aumento del volume assentito tramite scavo ed abbassamento del piano di imposta (variazione verticale dell'immobile).

2) POSTO AUTO SUB 11 AL PIANO TERRA NELLA CORTE ESCLUSIVA:

(10) la riduzione della corte al PT, conseguita dallo scavo/sbancamento per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al PS1 e la relativa corte esterna pavimentata, ha ridotto di circa il 40% la superficie destinata al posto auto SUB 11 (BENE N.2 pignorato).

3) PRECISAZIONI PER L'IMMOBILE SUB 2-ABITAZIONE INTERNO 1

Come già precisato, nel sopralluogo del 05/12/2022 il CTU ha accertato che l'unità immobiliare NON è conforme a quanto rappresentato nella planimetria di primo accatastamento del 18/06/2008.

L'immobile che in origine si sviluppava su due piani (PT e PS1), all'attualità risulta suddiviso in due unità immobiliari indipendenti una al PT e l'altra al PS1, con accesso comune dalla corte esterna.

In aggiunta va rilevato che la planimetria catastale di primo accatastamento (18/06/2008) è stata variata per esatta rappresentazione per ben due volte: la prima in data 05/02/2009 e la seconda in data 06/07/2009 (ultima planimetria in atti).

Tra la planimetria attuale (06/07/2009) e quella di primo accatastamento (18/06/2008), vi sono tre differenze:

(1) nella planimetria del 06/07/2009 e allo stato di fatto è presente la finestra sita nel vano Cantina

trasformato ora in Cucina. La finestra NON è presente nella planimetria del 18/06/2008;
(2) nella planimetria del 06/07/2009 e allo stato di fatto è presente la scala esterna adiacente al vano Centrale Termica che collega il terrazzo con la parte posteriore della corte esterna. La scala NON è presente nella planimetria del 18/06/2008;
(3) la piccola corte esterna al PT (terrazzino) con affaccio su altra proprietà, rappresentata nella planimetria del 06/07/2009 e come allo stato di fatto, nella planimetria del 18/06/2008 è diversamente rappresentata.

Per quanto sopra, consegue che basandosi sulla planimetria di primo accatastamento del 18/06/2008 le summenzionate differenze potrebbero essere interpretate dall'Ispettorato Edilizia come difformità che dovranno essere sanate.

- Sul punto il CTU precisa quanto segue.

Nell'unico Progetto reperito presso l'Archivio Progetti del Dip.to PAU, il Progetto NUOVI TIPI con Prot. 0041691 del 05/06/2006, benché questo sia precedente alla scissione del PdC 893/2006 del 28/09/2006 (nuovo PdC 1008/2006) ed alla successiva Variante Essenziale n. 575 del 02/07/2008 prot. n. 44291, occorre rilevare che nelle tavole del citato Progetto 41691/2006 relative agli Edifici A1 e A2, le differenze sopracitate (finestra al PS1, scala esterna posteriore, piccola corte al PT) sono rappresentate come nelle planimetrie catastali del 06/07/2009 ed allo stato di fatto.

Tale ultima considerazione farebbe ipotizzare degli errori grafici commessi dai Tecnici che hanno effettuato l'accatastamento, sino all'ultima rappresentazione in Catasto del 06/07/2009.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

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.

- 1) INDAGINI PRESSO L'ARCHIVIO URBANISTICA DEL COMUNE DI ROMA.
- 2) AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO.
- 3) INDAGINI PRESSO L'ISPETTORATO EDILIZIA DEL MUNICIPIO 10.
- 4) INDAGINI PRESSO IL CATASTO DI ROMA.
- 5) L'ATTO DI ACQUISTO DELL'ESECUTATO REP. 161331 DEL 03/12/2009.
- 5.1) DOCUMENTI CATASTALI A CORREDO DELL'ATTO DI ACQUISTO DELL'ESECUTATO.
- 6) ESITI DELLE INDAGINI SVOLTE DAL CTU.

In merito ai PUNTI da 1) a 6) riportati sopra, si veda quanto indicato per il BENE N. 1.

7) LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

L'art. 9-Bis, comma 1-Bis, del DPR 380/01 (come vigente alla data della Perizia) stabilisce:

- al terzo periodo:

... Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia...

- al secondo periodo:

...lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

In assenza di titoli abilitativi successivi alla Fine Lavori (esiti indagini Municipio 10 in All. 23), quale data certa si assume la data di Fine Lavori comunicata al Municipio 10 con Prot. n. 58657 del 07/07/2008, documento fornito in copia al CTU, nonché la data di primo accatastamento 18/06/2008 in cui è rappresentato l'immobile pignorato.



Rispetto alla data di Fine Lavori del 07/07/2008, la rappresentazione grafica dell'immobile pignorato è presente nei seguenti documenti:

- 1) il primo accatastamento del 18/06/2008 del SUB 2-Abitazione e del SUB 11-Posto Auto scoperto (All. 7);
- 2) l'Atto di cessione da **** Omissis **** verso **** Omissis **** Rep. 159693 del 04/12/2008 (All. 2);
- 3) l'atto di acquisto dell'esecutato Rep. 161331 del 03/12/2009 (All. 1).



- LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Ai sensi dell'art. 9-Bis, comma 1-Bis, del DPR 380/01 (come vigente alla data della presente Perizia), sussistendo il principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non risulta disponibile la copia (attestazione dell'Archivio Urbanistica), sulla base dell'iniziale PdC 893/2006 e della successiva Fine Lavori con Prot. 58657 del 07/07/2008 depositata presso il Municipio 10 - Ispettorato Edilizia, l'immobile risulta legittimato dalle informazioni catastali di primo accatastamento del 18/06/2008 (planimetrie del 18/06/2008).



NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di primo accatastamento del 18/06/2008 (ex art. 9 bis, co. 1 bis, DPR 380/01).

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA'.

Nel proseguo si elencano le difformità accertate, seguendo la numerazione indicata nella planimetria del CTU (All. 9).

- POSTO AUTO SUB 11 AL PIANO TERRA NELLA CORTE ESCLUSIVA:

(10) la riduzione della corte al PT, conseguita dallo scavo/sbancamento per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al PS1 del BENE N. 1 e la relativa corte esterna pavimentata, ha ridotto di circa il 40% la superficie destinata al posto auto SUB 11 (BENE N.2 pignorato), che in origine era pari a 28 mq ed allo stato di fatto è pari a circa 16 mq.

Per completezza si veda quanto indicato per il BENE N. 1.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO S1-T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 515,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 515,00

1) SERVITU'.

1.1) ATTO DEL 03/04/2006: CESSIONE DI CUBATURA E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI ACCESSO



In data 03/04/2006 atto Notaio L. Perna Rep. 154867, con cui **** Omissis **** acquisisce la cubatura non residenziale non sfruttata e costituisce servitù di accesso sull'area condominiale a favore di **** Omissis ****, come meglio descritto nell'atto e rappresentato nell'All. B (presente come Allegati C e D all'atto Rep 159150 del 04/08/2008-Regolamento di Condominio).

1.2) ATTO DEL 29/01/2007: SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE E CARRAIO.

In data 29/01/2007 atto Notaio L. Perna Rep. 156348, con cui è costituita servitù perpetua di passo pedonale e carraio sulla strada a cavallo delle Particelle 2519 e 2619 a favore di **** Omissis ****.

2) ATTI D'OBBLIGO.

2.1) ATTO D'OBBLIGO DEL 15/06/2006.

In data 15/06/2006 atto d'obbligo Notaio L. Perna Rep. 155258 a favore del Comune di Roma, con cui la **** Omissis **** vincola il terreno censito alle Particelle 2519/2521/2619 a servizio della costruenda costruzione di n. 3 edifici (una trifamiliare tipo B, due edifici A1 e A2 ciascuno costituiti da n. 8 unità immobiliari) ed al rispetto delle prescrizioni riportate nell'atto, a cui il CTU rimanda.

2.2) ATTO D'OBBLIGO DEL 04/06/2008.

In data 04/06/2008 atto d'obbligo Notaio L. Perna Rep. 158794 a favore del Comune di Roma, con cui la **** Omissis **** vincola il terreno censito alla Particella 2807 (già 2519/2521 ex 502/552) a servizio della costruenda costruzione di n. 2 edifici distinti come A1 e A2 (ciascuno costituiti da n. 8 unità immobiliari) ed al rispetto delle prescrizioni riportate nell'atto, a cui il CTU rimanda.

3) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

ATTO DEL 04/08/2008: TRASCRIZIONE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In data 04/08/2008 verbale Notaio L. Perna Rep. 159150 (registrato il 08/08/2008 presso AdE-Ufficio Roma I al n. 34519/1T e trascritto il 11/08/2008 presso AdT-Ufficio Roma I al numero 59.195 di formalità), con cui si trascrive il Regolamento del "Condominio Via Cavareno - Via Lauregno" relativo ai due edifici distinti come A1 e A2 composti ciascuno da n. 8 unità immobiliari, aventi accesso da Via Lauregno e Via Cavareno.

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO.

L'Amministratore del Condominio in data 12/06/2023 ha comunicato le seguenti informazioni (All. 25).

Tabelle millesimali: Tab. proprietà millesimi 63,00 che comprende l'abitazione Interno 1-SUB 2 (BENE N. 1) e il Posto Auto SUB 11 (BENE N. 2).

- Consuntivo 2019: € 1.051,03 di cui € 671,46 saldo anno precedente.
- Consuntivo 2022: € 172,43 (non versati)
- Preventivo 2023: € 685,38 di cui € 512,95 + € 172,43 di conguaglio.
- TOTALE INSOLUTO alla data di attestazione: € 285,38.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LAUREGNO 16A, EDIFICIO B, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 515,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 515,00



Si veda quanto indicato per il BENE N. 1.

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) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T APPARTAMENTO IN VILLINO. APPARTAMENTO sito in Roma con accesso da Via Lauregno n. 16, distinto con l'INTERNO 1. L'immobile è porzione dell'edificio condominiale distinto come B (già A2), catastalmente censito come villino (A/7), costituito da n. 8 appartamenti. L'edificio si sviluppa su un piano entro terra e tre piani fuori terra. Al civico n. 16 di Via Lauregno è presente un cancello metallico pedonale da cui si accede ad una corte esclusiva lastricata, su cui si sviluppa anche il posto auto SUB 11 (BENE N. 2 pignorato) il cui accesso carrabile avviene dal civico 16A di Via Lauregno (da entrambi gli accessi Civico 16/pedonale e Civico 16A/carrabile, si accede nella corte esclusiva). Percorrendo un tratto della corte si giunge ad una scala esterna composta da n. 7 gradini. Salendo la scala si accede al terrazzino su cui è ubicato il portoncino di accesso all'unità immobiliare INTERNO 1. L'appartamento INTERNO 1 è ubicato su due piani: 1)-Piano rialzato (posto a circa 1,00 mt dal piano di campagna) censito come PIANO TERRA catastale (PT); 2)-Piano interrato (PS1): L'immobile allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo del 05/12/2022, risulta così composto: - al PIANO TERRA (rialzato): ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, terrazza, terrazzino al PT (sottoscala) con accesso dalla terrazza e corte esclusiva al PT; - al PIANO INTERRATO: ingresso/soggiorno, cucina con annesso ripostiglio, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera, area esterna pavimentata, due ripostigli con accesso dall'area esterna pavimentata. L'accesso al piano interrato (PS1) avviene da una scala esterna, dalla corte esclusiva. PRECISAZIONI DEL CTU. Nel sopralluogo svolto il 05/12/2022, sulla base della documentazione tecnica rinvenuta nel corso delle indagini e indicato nell'atto di acquisto dell'esecutato, come meglio precisato nei successivi paragrafi (DATI CATASTALI, REGOLARITA' EDILIZIA, STIMA), il CTU ha rilevato varie DIFFORMITA' nell'immobile rispetto a quanto autorizzato (All. 9). L'immobile originario, che si sviluppava su due piani PT e PS1 collegati da una scala interna (All. 7), è stato diviso e sono state realizzate due unità immobiliari con ingresso separato (una al PT e l'altra al PS1) aventi accesso comune dalla corte esclusiva (All. 9). L'immobile è ubicato nella zona denominata Infernetto, porzione del Municipio Roma 10 di Roma Capitale. Si estende lungo il lato EST di via Cristoforo Colombo per un'estensione che va dal parco urbano Pineta di Castel Fusano fino al mare, alla tenuta presidenziale di Castelporziano. La zona Infernetto si sviluppa di fronte a quella di Casal Palocco, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e Ostia e confina con le zone di Castel Porziano e Castel Fusano. La zona dell'Infernetto ha visto un notevole incremento dell'edificazione negli ultimi anni, benché prevalgano ampie zone a verde. L'immobile INTERNO 1 si trova a circa 5 km di distanza dal Lido di Ostia, località balneare di Roma. Sono presenti numerosi servizi compresi i collegamenti dei mezzi pubblici con le vicine aree di Casalpalocco e Ostia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 247.500,00

1) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA DELL'IMMOBILE

Per quanto è stato possibile valutare dal CTU, l'immobile pignorato presenta una serie di abusi edilizi che all'attualità NON SONO SANABILI e per i quali è valutabile la remissione in pristino.

Dalle risultanze delle indagini svolte presso la Direzione Tecnica del Municipio 10, alla data di attestazione l'Amministrazione comunale NON risulta aver emesso provvedimenti repressivi (All. 23).

L'immobile pignorato può essere venduto in sede di procedura esecutiva, purché LE DIFFORMITA' SIANO ESPRESSAMENTE DICHIARATE NELL'AVVISO DI VENDITA (le nullità ex art. 40 comma 2, legge n

47/1985, non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali, come confermato anche dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001).

In base alla documentazione reperita le difformità accertate sull'immobile costituiscono variazioni essenziali (art. 32 DPR 380/01; art. 17 Legge Regionale 15/2008), in contrasto con le prescrizioni delle NTA-Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato O-51 Infernetto (All. 13 - All. 15), in violazione alle prescrizioni dei due atti d'obbligo in favore del Comune di Roma (All. 2) Rep. 155258 del 15/06/2006 e Rep. 158794 del 04/06/2008 ed in violazione alle prescrizioni del PTPR-Piano Territoriale Paesistico Regionale in quanto l'area in cui insiste l'immobile risulta sottoposta a vincolo paesaggistico (All. 12).

In aggiunta l'immobile ricade in area caratterizzata da un rischio idrogeologico connesso alle acque sotterranee e da un rischio idraulico di allagamento ed è sottoposta a prescrizioni (All. 16 - All. 17).

Le difformità relative alla rimozione della scala interna, inerenti gli interventi strutturali (eliminazione della scala interna con chiusura dell'asola del solaio), risultano eseguite in difformità dagli artt. 93, 94 e seguenti del DPR 380/01.

Sul punto, la Corte di Cassazione con sentenza n. 2357 del 20/01/2023 ha concluso che nel caso di regolarizzazione di un intervento abusivo in un comune che al tempo dell'abuso ricadeva in zona sismica, o ricade ora, se le parti eseguite in difformità rispetto al titolo edilizio richiedevano al tempo dell'abuso, o richiederebbero ora, il preventivo deposito sismico (art. 93) oppure l'istanza di autorizzazione sismica (art. 94), NON è possibile ottenere il permesso in sanatoria ex art. 36 del DPR 380/01.

Le difformità accertate sull'immobile NON sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Infine, anche qualora si volessero considerare come difformità parziali quelle accertate sull'immobile, la Corte di Cassazione Penale con la Sentenza n. 3579/2021, ha ribadito che le opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico non possono essere mai ritenute «in parziale difformità».

Per quanto precede, per l'immobile pignorato NON risulta applicabile la cosiddetta «fiscalizzazione» dell'abuso edilizio ex art. 34 comma 2 del DPR 380/01 (applicabile in caso di parziale difformità dal titolo), cui consegue che, considerato quanto vigente all'attualità, per uniformare l'immobile a quanto assentito dal titolo edilizio (stato legittimo ex art. 9-bis, comma 1-bis, DPR 380/01), sarà necessario operare una rimessione in pristino delle difformità realizzate (All. 9).

2) VARIAZIONI NECESSARIE PER CONSEGUIRE LA REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Preliminarmente occorre rilevare che la giurisprudenza ha ribadito che la verifica dell'incidenza urbanistico-edilizia di un intervento abusivamente realizzato deve essere condotta avuto riguardo alla globalità delle opere, che non possono essere considerate in modo atomistico (cfr. Cons. Stato n. 3330-2012; Cons. Stato n. 4919-2021; Cons. Stato n. 2129-2023; Cons. Stato n. 4488-2023).

In relazione alle difformità elencate al paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA e rappresentate nell'elaborato grafico (All. 9), anche all'esito di un confronto con i Tecnici dell'Ispettorato Edilizia del Municipio 10 in data 06/07/2023, le variazioni necessarie per ripristinare la regolarità edilizia dell'immobile sono le seguenti:

- le volumetrie NON assentite dovranno essere tombate (3) (5) (6);
- ripristino dell'intero Piano S1 alle destinazioni d'uso assentite, con adeguamento degli impianti;
- ripristino dell'intercapedine originaria al Piano S1 (4) (7) (8);
- ripristino dell'altezza interna assentita per i locali al Piano S1 (9);
- rinterro dello sbancamento realizzato nella corte esclusiva (1) con ripristino delle murature e dell'intercapedine originarie (6) e ricostituzione della superficie destinata all'originario posto auto (10) ed alla corte esterna;
- ricostruzione della scala interna come in origine (2) in aderenza al progetto strutturale (sul punto si



veda All. 2-Parte 4: Atto rep. 156442 del 16/02/2007 All. 4-Capitolato Speciale di Appalto Cemento Armato Pal. A2) .

Per l'esecuzione delle opere suesposte, sarà necessario depositare una SCIA ordinaria per opere di rimessa in pristino presso la Direzione Edilizia del Municipio 10, con pratica da depositare al Genio Civile per la parte strutturale relativa al solaio PT/PS1 + scala, previa, qualora necessario, l'acquisizione dei pareri degli enti preposti alla tutela del vincolo.

3) RISERVE DEL CTU PRELIMINARI ALLA STIMA

Il CTU precisa che quanto rappresentato nella presente Perizia in merito alle difformità rilevate sull'immobile pignorato, consegue da quanto è stato possibile visionare e comprendere sui luoghi.

Va considerato che SONO IGNOTE al CTU le metodiche con cui sono state realizzate le difformità, che peraltro riguardano anche porzioni delle strutture dell'immobile (demolizione della scala interna PT/PS1 con chiusura dell'asola del solaio, modifiche degli impianti, scavo/sbancamento con realizzazione di muro di contenimento al PS1, aumento dell'altezza del Piano S1), cui consegue che quanto esposto dal CTU è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, al fine di rappresentare un quadro utile di massima per le finalità peritali.

4) STIMA DEL VALORE INIZIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Per effettuare la stima dell'immobile pignorato, preliminarmente si procederà alla stima del valore di mercato dell'immobile nello stato conservativo accertato, ipotizzandolo regolare da un punto di vista urbanistico-edilizio (stato legittimo) e quindi ESCLUDENDO dalla consistenza dell'immobile tutte le superfici/volumi e destinazioni d'uso non legittimate.

Al valore di stima INIZIALE così valutato, per giungere al valore di stima FINALE si dovranno operare le necessarie detrazioni inerenti i costi stimati per le opere di riduzione in pristino, a cui sarà aggiunta una ulteriore detrazione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 568 cpc.

4.1) ABITAZIONE INTERNO 1.

Lo scrivente Esperto è pervenuto alla determinazione del valore commerciale del bene pignorato per mezzo di un giudizio di stima, espressione motivata di un valore attribuibile ad un immobile tramite l'utilizzo di criteri e procedimenti estimativi. Per il caso di specie si è ritenuto idoneo adottare il procedimento della stima sintetico-comparativa basato su più fonti, che si fonda sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato, tramite la consultazione di più fonti.

Nel procedimento di stima utilizzato, si sono considerate una pluralità di variabili: ubicazione e caratteristiche estrinseche, caratteristiche intrinseche e lo stato di conservazione dell'immobile, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine l'indagine di mercato in merito alla domanda e all'offerta.

Tutti questi elementi, unitamente allo studio della documentazione reperita nel corso delle indagini, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità all'immobile oggetto della stima, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

Per il procedimento di stima utilizzato, si è fatto uso delle seguenti fonti (banche dati), dalle quali si sono tratte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona:

- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con valori aggiornati al 1° semestre 2023 (ultimo disponibile);
- banche dati tratte dal portale Borsinoimmobiliare.it con valori aggiornati a Dicembre 2023;
- banche dati tratte dal portale Immobiliare.it con valori aggiornati a Novembre 2023;
- indagine di mercato conseguente allo studio di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare, riferite all'attualità, riguardanti immobili ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile pignorato oggetto di stima.

1) Per la banca dati dell'OMI, l'immobile ricade nella Fascia OMI "Suburbana, Zona E94 - INFERNETTO (VIA ERMANNOWOLF FERRARI)", microzona "231".

Per tale zona la banca dati OMI pubblica il seguente intervallo di prezzi:



- minimo 2.350,00 €/mq - massimo 3.400,00 €/mq, riferito alla tipologia residenziale "Ville e Villini", prevalenti per la Zona, con stato conservativo "normale".

2) Per la banca dati di Borsinoimmobiliare.it, l'immobile ricade nella Zona "INFERNETTO VIA ERMANNO WOLF FERRARI", in posizione "Periferia". Per tale zona la banca dati di Borsinoimmobiliare.it pubblica il seguente intervallo di prezzi, riferito alla tipologia residenziale "Ville e Villini" (prevalente per la zona) con stato conservativo "buono":

- minimo 2.112,00 €/mq - medio 2.664,00 €/mq - massimo 3.216,00 €/mq.

3) Il portale Immobiliare.it riporta due tipi di valutazione: una relativa alla strada di ubicazione dell'immobile e l'altra di Zona.

Per immobili siti in VIA LAUREGNO la banca dati di Immobiliare.it pubblica il seguente intervallo di prezzi, riferito alla tipologia RESIDENZIALE, con periodo di riferimento Novembre 2023:

- minimo 2.175,00 €/mq - medio 2.662,00 €/mq - massimo 3.150,00 €/mq.

Relativamente alla valutazione di ZONA, l'immobile ricade nella Zona "Axa, Casal Palocco, Infernetto".

Per tale zona la banca dati di Immobiliare.it pubblica il seguente intervallo di prezzi, riferito alla tipologia RESIDENZIALE, con periodo di riferimento Novembre 2023:

- minimo 2.258,00 €/mq - medio 2.515,00 €/mq - massimo 2.700,00 €/mq.

Agli esiti dell'indagine di mercato, che ha riguardato lo studio degli annunci/proposte di vendita di immobili residenziali ricadenti nella zona in cui insiste il bene pignorato oggetto di stima, si è pervenuti ad un 'valore medio' per i "prezzi richiesti", pari a circa 2.700,00 €/mq.

Sulla base dei dati analizzati, della natura e conservazione del bene, dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche (Abitazione che si sviluppa principalmente al Piano Rialzato -Piano Terra catastale -per circa 65 mq lordi e che al Piano S1 ha destinazioni non abitative, con una corte esclusiva pari a circa 65 mq), dello stato degli impianti e finiture, si ritiene congruo considerare un prezzo di 2.500,00 €/mq, quale valore di mercato INIZIALE al metro quadrato convenzionale del bene pignorato, valutato nello stato legittimo, composto da: ABITAZIONE Interno 1 ai piani PT-PS1 + corte esterna esclusiva.

5) VARIAZIONI NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

- STATO LEGITTIMO -

Ai sensi dell'art. 9-Bis, comma 1-Bis, del DPR 380/01 (come vigente alla data della presente Perizia), sussistendo il principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non risulta disponibile la copia (attestazione dell'Archivio Urbanistica), sulla base dell'iniziale PdC 893/2006 e della successiva Fine Lavori con Prot. 58657 del 07/07/2008 depositata presso il Municipio 10 - Ispettorato Edilizia, l'immobile risulta legittimato dalle informazioni catastali di primo accatastamento del 18/06/2008 (planimetrie del 18/06/2008).

5.1) DIFFORMITA' ACCERTATE PER L'ABITAZIONE INTERNO 1.

Difformità accertate, elencate seguendo la numerazione indicata nella planimetria del CTU (All. 9).

1) IMMOBILE ABITAZIONE INTERNO 1/SUB 2.

1.1) CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA:

(1) la porzione della corte esterna pavimentata risulta avere dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nella documentazione tecnica reperita, in quanto è stato realizzato uno scavo/sbancamento per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al piano interrato e relativa corte esterna pavimentata. La corte esterna al PS1, in cui è stato realizzato anche un muro di contenimento contro terra, è cinta e coperta superiormente da una struttura in elementi metallici e vetro.

Lo scavo/sbancamento ha anche ridotto di circa il 40% la superficie del posto auto SUB 11 (BENE N. 2 pignorato) ricavato al piano terra nella corte esterna (difformità n. 10).

1.2) PIANO TERRA DELL'IMMOBILE:

(2) Rimozione della scala interna: i due piani dell'abitazione al PT e al PS1 da progetto erano collegati tramite scala interna, NON rilevata dal CTU nel sopralluogo.

1.3) PIANO INTERRATO DELL'IMMOBILE:



VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO, AUMENTO DI SUPERFICIE/VOLUME E REALIZZAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI E TRAMEZZATURE:

la porzione dell'immobile al PS1, secondo la documentazione tecnica rinvenuta, era così composta: locale cantina, lavatoio ed essiccatoio.

Il CTU ha rilevato la realizzazione/installazione di tramezzi, porte, finestre e impianti tecnologici funzionali ad un uso abitativo dei locali, con la modifica dei seguenti vani: vano ingresso/soggiorno e vano cucina separato da tramezzatura (ex vano cantina), vano camera da letto (ex vano essiccatoio), nuovo bagno (indicato con 5 in All. 9, verosimilmente ex intercapedine sottostante alla chiostrina), vano ripostiglio (ex vano lavatoio), vano ripostiglio con accesso dalla cucina (verosimilmente ex intercapedine), vano ripostiglio con accesso da corte esterna (verosimilmente ex intercapedine), realizzazione di corte esterna al PS1, in cui è stato realizzato anche un muro di contenimento contro terra, corte che risulta cinta e coperta superiormente da una struttura in elementi metallici e vetro.

(2) Rimozione della scala interna: i due piani dell'abitazione al PT e al PS1 da progetto erano collegati tramite scala interna, NON rilevata dal CTU nel sopralluogo;

(3) Creazione di ripostiglio con accesso da area esterna regolato da porta: realizzato verosimilmente occupando l'intercapedine perimetrale.

(4) Creazione di nicchia ad uso armadio a muro: realizzata verosimilmente nell'intercapedine perimetrale.

(5) Realizzazione di bagno: realizzato verosimilmente nell'intercapedine perimetrale sottostante la chiostrina (fuori sagoma).

(6) Spostamento delle tamponature e demolizione dell'intercapedine: realizzazione di nuove murature con funzione di tamponature con installazione di finestre e portoncino di accesso con aumento di superficie/volume (fuori sagoma).

(7) Creazione di ripostiglio: realizzato verosimilmente nell'intercapedine perimetrale.

(8) Creazione di ripostiglio: realizzato verosimilmente occupando l'intercapedine perimetrale, con accesso dal vano utilizzato come cucina (ex cantina).

(9) Aumento di volume del piano PS1: l'altezza rilevata dal CTU pari a 2,68 m è superiore a quanto indicato nella documentazione tecnica reperita che è pari a 2,50 m, cui consegue un aumento del volume assentito tramite scavo ed abbassamento del piano di imposta (variazione dell'altezza interna dell'immobile).

6) STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO ABITAZIONE INTERNO 1

Quanto esposto dal CTU consegue unicamente da quanto visibile sui luoghi ed è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, al fine di rappresentare un quadro utile di massima per le finalità peritali, considerato che un compiuto grado di conoscenza sarebbe conseguibile solo dopo l'esecuzione di indagini approfondite che in questa sede non sono attuabili in quanto esulano dall'incarico conferito. Per la regolarizzazione delle difformità accertate sull'Abitazione Interno 1 ai Piani PT-PS1, mediante opere di rimessa in pristino, in relazione all'elaborato grafico del CTU (All. 9) i vari interventi da attuare risultano i seguenti:

PIANO S1:

- rimozione degli impianti NON idonei alle destinazioni d'uso legittime;
- demolizione e ripristino delle tramezzature interne difformi;
- tombatura dei volumi NON legittimi (5);
- demolizione e ripristino delle tamponature (4) (6) (8);
- ripristino dell'altezza interna assentita (9);
- ripristino dell'originaria intercapedine perimetrale (3) (7) (8);
- rimozione della copertura della corte al Piano S1 (1);
- rimozione della scala di accesso al Piano S1 e rinterro dello sbancamento (1);
- ricostruzione della scala interna per il collegamento con la porzione dell'immobile al Piano Terra (2);

PIANO TERRA:

- ricostruzione della scala interna per il collegamento con la porzione dell'immobile al Piano S1 (2);

- rinterro dello sbancamento (1), livellamento e ricostituzione dell'originaria corte esterna al PT. Per quanto è stato possibile valutare, il CTU prudenzialmente ritiene che il costo globale dell'intervento di riduzione in pristino, alla data attuale, sia stimabile a corpo in € 107.000,00 IVA compresa (All. 27), a cui devono essere aggiunti i costi ulteriori inerenti le spese tecniche (SCIA + Direzione Lavori + Pratica Genio Civile) stimabili in € 25.000 compresi oneri di legge, il tutto per un costo complessivo stimato in € 132.000,00 che comprende sia il BENE N. 1 Abitazione SUB 2 che il Posto Auto scoperto SUB 11 (costo globale di riduzione in pristino dei BENI N. 1 e N. 2).

In considerazione delle riserve già espresse dal CTU, l'eventuale acquirente dovrà valutare che il COSTO QUI STIMATO PARI AD € 132.000,00 POTRA' ESSERE OGGETTO DI VARIAZIONE.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T
POSTO AUTO SCOPERTO IN CORTE ESCLUSIVA. POSTO AUTO SCOPERTO sito in Roma con accesso da Via Lauregno n. 16A. L'immobile è porzione dell'edificio condominiale distinto come B (già A2), catastalmente censito come villino (A/7), costituito da n. 8 appartamenti. L'edificio si sviluppa su un piano entro terra e tre piani fuori terra. Al civico n. 16A di Via Lauregno è presente un cancello metallico carrabile da cui si accede ad una corte esclusiva lastricata (corte esterna del BENE N. 1 pignorato-SUB 2), su cui si sviluppa il posto auto SUB 11 (BENE N. 2 pignorato). PRECISAZIONI DEL CTU. Nel sopralluogo svolto il 05/12/2022, sulla base della documentazione tecnica rinvenuta nel corso delle indagini e indicato nell'atto di acquisto dell'esecutato, come meglio precisato nei successivi paragrafi (DATI CATASTALI, REGOLARITA' EDILIZIA, STIMA), il CTU ha rilevato che l'immobile Posto Auto scoperto è DIFFORME rispetto a quanto autorizzato (All. 9). Le opere realizzate SENZA TITOLO, consistenti in uno scavo/sbancamento nella corte esterna al PT per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al piano interrato PS1 del BENE N. 1 (Abitazione) e relativa corte esterna pavimentata, hanno ridotto di circa il 40% la superficie del POSTO AUTO scoperto SUB 11 (BENE N. 2 pignorato) sito al PT nella corte esterna. Originariamente il posto auto pignorato aveva superficie di 28 mq mentre allo stato di fatto la superficie si è ridotta a circa 16 mq. L'immobile è ubicato nella zona denominata Infernetto, porzione del Municipio Roma 10 di Roma Capitale. Si estende lungo il lato EST di via Cristoforo Colombo per un'estensione che va dal parco urbano Pineta di Castel Fusano fino al mare, alla tenuta presidenziale di Castelporziano. La zona Infernetto si sviluppa di fronte a quella di Casal Palocco, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e Ostia e confina con le zone di Castel Porziano e Castel Fusano. La zona dell'Infernetto ha visto un notevole incremento dell'edificazione negli ultimi anni, benché prevalgano ampie zone a verde. L'immobile POSTO AUTO SCOPERTO si trova a circa 5 km di distanza dal Lido di Ostia, località balneare di Roma. Sono presenti numerosi servizi compresi i collegamenti dei mezzi pubblici con le vicine aree di Casalpalocco e Ostia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2807, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.600,00

1) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA DELL'IMMOBILE

Per quanto è stato possibile valutare dal CTU, l'immobile pignorato presenta una serie di abusi edilizi che all'attualità NON SONO SANABILI e per i quali è valutabile la remissione in pristino.

Dalle risultanze delle indagini svolte presso la Direzione Tecnica del Municipio 10, alla data di attestazione l'Amministrazione comunale NON risulta aver emesso provvedimenti repressivi (All. 23).

L'immobile pignorato può essere venduto in sede di procedura esecutiva, purché LE DIFFORMITÀ SIANO ESPRESSAMENTE DICHIARATE NELL'AVVISO DI VENDITA (le nullità ex art. 40 comma 2, legge n 47/1985, non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali, come confermato anche dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001).

In base alla documentazione reperita le difformità accertate sull'immobile BENE N. 2, connesse con quelle di cui al BENE N. 1 pignorato, costituiscono variazioni essenziali (art. 32 DPR 380/01; art. 17 Legge Regionale 15/2008), in contrasto con le prescrizioni delle NTA-Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato O-51 Infernetto (All. 13 - All. 15), in violazione alle prescrizioni dei due atti



d'obbligo in favore del Comune di Roma (All. 2) Rep. 155258 del 15/06/2006 e Rep. 158794 del 04/06/2008 ed in violazione alle prescrizioni del PTPR-Piano Territoriale Paesistico Regionale in quanto l'area in cui insiste l'immobile risulta sottoposta a vincolo paesaggistico (All. 12).
In aggiunta l'immobile ricade in area caratterizzata da un rischio idrogeologico connesso alle acque sotterranee e da un rischio idraulico di allagamento ed è sottoposta a prescrizioni (All. 16 - All. 17).

Le difformità accertate sull'immobile NON sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Infine, anche qualora si volessero considerare come difformità parziali quelle accertate sull'immobile, la Corte di Cassazione Penale con la Sentenza n. 3579/2021, ha ribadito che le opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico non possono essere mai ritenute «in parziale difformità».

Per quanto precede, per l'immobile pignorato NON risulta applicabile la cosiddetta «fiscalizzazione» dell'abuso edilizio ex art. 34 comma 2 del DPR 380/01 (applicabile in caso di parziale difformità dal titolo), cui consegue che, considerato quanto vigente all'attualità, per uniformare l'immobile a quanto assentito dal titolo edilizio (stato legittimo ex art. 9-bis, comma 1-bis, DPR 380/01), sarà necessario operare una rimessione in pristino delle difformità realizzate (All. 9).

2) VARIAZIONI NECESSARIE PER CONSEGUIRE LA REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Preliminarmente occorre rilevare che la giurisprudenza ha ribadito che la verifica dell'incidenza urbanistico-edilizia di un intervento abusivamente realizzato deve essere condotta avuto riguardo alla globalità delle opere, che non possono essere considerate in modo atomistico (cfr. Cons. Stato n. 3330-2012; Cons. Stato n. 4919-2021; Cons. Stato n. 2129-2023; Cons. Stato n. 4488-2023).

In relazione alle difformità elencate al paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA e rappresentate nell'elaborato grafico (All. 9), anche all'esito di un confronto con i Tecnici dell'Ispettorato Edilizia del Municipio 10 in data 06/07/2023, le variazioni necessarie per ripristinare la regolarità edilizia dell'immobile sono connesse con quelle di cui al BENE N. 1 pignorato. Nello specifico, relativamente al BENE N. 2:

- rinterro dello sbancamento realizzato nella corte esclusiva (1) con ripristino delle murature e dell'intercapedine originarie (6) e ricostituzione della superficie destinata all'originario POSTO AUTO (10) ed alla corte esterna.

Per l'esecuzione delle opere suesposte, sarà necessario depositare una SCIA ordinaria per opere di rimessa in pristino presso la Direzione Edilizia del Municipio 10, con pratica da depositare al Genio Civile per la parte strutturale relativa al solaio PT/PS1 + scala (riduzione in pristino delle difformità del BENE N. 1 Abitazione), previa, qualora necessario, l'acquisizione dei pareri degli enti preposti alla tutela del vincolo.

3) RISERVE DEL CTU PRELIMINARI ALLA STIMA

Il CTU precisa che quanto rappresentato nella presente Perizia in merito alle difformità rilevate sull'immobile pignorato, consegue da quanto è stato possibile visionare e comprendere sui luoghi.

Va considerato che SONO IGNOTE al CTU le metodiche con cui sono state realizzate le difformità, che peraltro riguardano anche porzioni delle strutture dell'immobile (demolizione della scala interna PT/PS1 con chiusura dell'asola del solaio, modifiche degli impianti, scavo/sbancamento con realizzazione di muro di contenimento al PS1, aumento dell'altezza del Piano S1), cui consegue che quanto esposto dal CTU è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, al fine di rappresentare un quadro utile di massima per le finalità peritali.

4) STIMA DEL VALORE INIZIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Per effettuare la stima dell'immobile pignorato, preliminarmente si procederà alla stima del valore di mercato dell'immobile nello stato conservativo accertato, ipotizzandolo regolare da un punto di vista urbanistico-edilizio (stato legittimo) e quindi ESCLUDENDO dalla consistenza dell'immobile tutte le superfici/volumi e destinazioni d'uso non legittimate.



Al valore di stima INIZIALE così valutato, per giungere al valore di stima FINALE si dovranno operare le necessarie detrazioni inerenti i costi stimati per le opere di riduzione in pristino, a cui sarà aggiunta una ulteriore detrazione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 568 cpc.

4.1) POSTO AUTO SCOPERTO.

Lo scrivente Esperto è pervenuto alla determinazione del valore commerciale del bene pignorato per mezzo di un giudizio di stima, espressione motivata di un valore attribuibile ad un immobile tramite l'utilizzo di criteri e procedimenti estimativi. Per il caso di specie si è ritenuto idoneo adottare il procedimento della stima sintetico-comparativa basato su più fonti, che si fonda sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato, tramite la consultazione di più fonti.

Nel procedimento di stima utilizzato, si sono considerate una pluralità di variabili: ubicazione e caratteristiche estrinseche, caratteristiche intrinseche e lo stato di conservazione dell'immobile, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine l'indagine di mercato in merito alla domanda e all'offerta.

Tutti questi elementi, unitamente allo studio della documentazione reperita nel corso delle indagini, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità all'immobile oggetto della stima, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

Per il procedimento di stima utilizzato, si è fatto uso delle seguenti fonti (banche dati), dalle quali si sono tratte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona:

- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con valori aggiornati al 1° semestre 2023 (ultimo disponibile);

- banche dati tratte dal portale Borsinoimmobiliare.it con valori aggiornati a Dicembre 2023;

- indagine di mercato conseguente allo studio di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare, riferite all'attualità, riguardanti immobili ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile pignorato oggetto di stima.

1) Per la banca dati dell'OMI, l'immobile ricade nella Fascia OMI "Suburbana, Zona E94 - INFERNETTO (VIA ERMANNNO WOLF FERRARI)", microzona "231".

Per tale zona la banca dati OMI pubblica il seguente intervallo di prezzi:

- minimo 450,00 €/mq - massimo 650,00 €/mq, riferito alla tipologia "Posti Auto scoperti", con stato conservativo "normale".

2) Per la banca dati di Borsinoimmobiliare.it, l'immobile ricade nella Zona "INFERNETTO VIA ERMANNNO WOLF FERRARI", in posizione "Periferia". Per tale zona la banca dati di Borsinoimmobiliare.it pubblica il seguente intervallo di prezzi, riferito alla tipologia "Posti auto scoperti" con stato conservativo "buono":

- minimo 450,00 €/mq - medio 557,00 €/mq - massimo 664,00 €/mq.

Agli esiti dell'indagine di mercato, che ha riguardato lo studio degli annunci/proposte di vendita di immobili residenziali ricadenti nella zona in cui insiste il bene pignorato oggetto di stima, si è pervenuti ad un 'valore medio' per i "prezzi richiesti", pari a circa 550,00 €/mq.

Sulla base dei dati analizzati, della natura e conservazione del bene, dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche (Posto Auto scoperto con superficie di circa 28 mq, che si sviluppa al Piano Terra nella corte esclusiva dell'abitazione BENE N. 1 pignorato), si ritiene congruo considerare un prezzo di 450,00 €/mq, quale valore di mercato INIZIALE al metro quadrato convenzionale del bene pignorato, valutato nello stato legittimo, composto da: POSTO AUTO SCOPERTO al piano TERRA.

5) VARIAZIONI NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

- STATO LEGITTIMO -

Ai sensi dell'art. 9-Bis, comma 1-Bis, del DPR 380/01 (come vigente alla data della presente Perizia), sussistendo il principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non risulta disponibile la copia (attestazione dell'Archivio Urbanistica), sulla base dell'iniziale PdC 893/2006 e della successiva Fine Lavori con Prot. 58657 del 07/07/2008 depositata presso il Municipio 10 - Ispettorato Edilizia,

l'immobile risulta legittimato dalle informazioni catastali di primo accatastamento del 18/06/2008 (planimetrie del 18/06/2008).

5.1) DIFFORMITA' ACCERTATE PER IL POSTO AUTO SCOPERTO SUB 11.

Difformità accertate, elencate seguendo la numerazione indicata nella planimetria del CTU (All. 9).

- POSTO AUTO SUB 11 AL PIANO TERRA NELLA CORTE ESCLUSIVA:

(10) la riduzione della corte esterna, conseguita dallo scavo/sbancamento per creare la scala di accesso alla porzione di immobile al PS1 dell'Abitazione BENE N. 1 e relativa corte esterna pavimentata, ha ridotto di circa il 40% la superficie destinata al posto auto SUB 11 (BENE N.2 pignorato), che dai 28 mq originari è divenuta circa 16 mq.

6) STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO POSTO AUTO SCOPERTO.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile BENE N. 2 sono connessi a quelli determinati per il BENE N. 1 Abitazione.

In ragione di quanto sopra, il CTU ha calcolato un COSTO GLOBALE per l'intervento di rimessione in pristino che comprende sia il BENE N. 2 che il BENE N. 1.

Quanto esposto dal CTU consegue unicamente da quanto visibile sui luoghi ed è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, al fine di rappresentare un quadro utile di massima per le finalità peritali, considerato che un compiuto grado di conoscenza sarebbe conseguibile solo dopo l'esecuzione di indagini approfondite che in questa sede non sono attuabili in quanto esulano dall'incarico conferito. Per la regolarizzazione delle difformità accertate sia sul BENE N. 2 che sul BENE N. 1, mediante opere di rimessa in pristino, in relazione all'elaborato grafico del CTU (All. 9) i vari interventi da attuare risultano i seguenti:

PIANO S1:

- rimozione degli impianti NON idonei alle destinazioni d'uso legittime;
- demolizione e ripristino delle tramezzature interne difformi;
- tombatura dei volumi NON legittimi (5);
- demolizione e ripristino delle tamponature (4) (6) (8);
- ripristino dell'altezza interna assentita (9);
- ripristino dell'originaria intercapedine perimetrale (3) (7) (8);
- rimozione della copertura della corte al Piano S1 (1);
- rimozione della scala di accesso al Piano S1 e rinterro dello sbancamento (1);
- ricostruzione della scala interna per il collegamento con la porzione dell'immobile al Piano Terra (2);

PIANO TERRA:

- ricostruzione della scala interna per il collegamento con la porzione dell'immobile al Piano S1 (2);
- rinterro dello sbancamento (1), livellamento e ricostituzione dell'originaria corte esterna al PT.

Per quanto è stato possibile valutare, il CTU prudenzialmente ritiene che il costo globale dell'intervento di riduzione in pristino, alla data attuale, sia stimabile a corpo in € 107.000,00 IVA compresa (All. 27), a cui devono essere aggiunti i costi ulteriori inerenti le spese tecniche (SCIA + Direzione Lavori + Pratica Genio Civile) stimabili in € 25.000 compresi oneri di legge, il tutto per un costo complessivo stimato in € 132.000,00 che comprende sia il BENE N. 1 Abitazione SUB 2 che il BENE N. 2 Posto Auto scoperto SUB 11 (costo globale di riduzione in pristino dei BENI N. 1 e N. 2).

In considerazione delle riserve già espresse dal CTU, l'eventuale acquirente dovrà valutare che il COSTO QUI STIMATO PARI AD € 132.000,00 POTRA' ESSERE OGGETTO DI VARIAZIONE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	99,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 247.500,00	100,00%	€ 247.500,00

Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16, edificio B, interno 1, piano S1-T					
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - VIA LAUREGNO 16A, edificio B, piano T	28,00 mq	450,00 €/mq	€ 12.600,00	100,00%	€ 12.600,00
Valore di stima:					€ 260.100,00

Valore di stima: € 260.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	132000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 102.000,00

All'esito delle indagini esperite, entrambi gli immobili oggetto di stima risultano affetti da DIFFORMITA' che NON risultano sanabili e per le quali si è considerata la rimessione in pristino.

Considerate le RISERVE già espresse nella presente Perizia, l'Esperto ha effettuato una stima dei costi di riduzione in pristino, valutati per un'importo globale di € 132.000,00 compresi oneri di legge (€ 107.000 per lavori e € 25.000 per spese tecniche).

L'eventuale acquirente deve valutare che l'importo stimato POTREBBE ESSERE OGGETTO DI VARIAZIONE.

Lo scrivente Esperto è pervenuto alla determinazione del valore commerciale del singolo bene pignorato per mezzo di un giudizio di stima, espressione motivata di un valore attribuibile ad un immobile tramite l'utilizzo di criteri e procedimenti estimativi.

Per il caso di specie si è ritenuto idoneo adottare il procedimento della stima sintetico comparativa basato sulla consultazione di più fonti, che si fonda sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Il CTU precisa che la stima del VALORE INIZIALE per ENTRAMBI gli immobili (BENE N. 1 e BENE N. 2), è stata svolta considerandoli conformi allo stato legittimo (planimetrie catastali di primo accatastamento) e quindi ESCLUDENDO tutte le superfici NON legittimate.

Sulla base dei dati analizzati e della natura e conservazione dei beni:

1) BENE N. 1: ABITAZIONE Int. 1 piani S1-T (Subalterno 2).

Il CTU ritiene congruo il prezzo di 2.500,00 €/mq conv.

2) BENE N. 2: POSTO AUTO scoperto piano T (Subalterno 11).

Il CTU ritiene congruo il prezzo di 450 €/mq conv.

Infine, per pervenire al VALORE FINALE DI STIMA del LOTTO UNICO, il CTU ha ritenuto congruo operare le seguenti detrazioni al Valore di Stima del compendio pignorato (DEPREZZAMENTI):

1) detrazione globale pari ad € 132.000,00 in cifra tonda (IVA ed oneri compresi) quale importo totale per

oneri di regolarizzazione edilizia per l'ABITAZIONE Int. 1 (BENE N. 1) e per il POSTO AUTO al PT (BENE N. 2);
2) detrazione pari al 10,0% del valore di stima del LOTTO UNICO, dovuta al rischio assunto per mancata garanzia.

Il VALORE FINALE DI STIMA del LOTTO UNICO tiene conto delle difformità accertate sugli immobili pignorati BENE N. 1 e BENE N. 2, e quindi dei costi necessari alla loro rimessa in pristino.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LIMITI E RISERVE

Benché il sottoscritto esperto nel rispetto dell'incarico assunto abbia fornito dati e informazioni complete, in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili pignorati, mediante opere di riduzione in pristino, deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, conseguente al grado di approfondimento delle indagini in ordine alla natura e ai limiti del mandato rimesso all'esperto.

L'eventuale acquirente dovrà attentamente valutare la complessità delle opere di riduzione in pristino di abusi edilizi, maggiormente se queste riguardano anche porzioni di strutture come nel caso degli immobili pignorati di cui trattasi, in quanto la realizzazione potrà essere definita solo all'esito di specifiche indagini che esulano dall'incarico conferito all'esperto stimatore.

L'esperto non può di fatto esprimersi compiutamente su questioni che competono per legge ad uffici deputati, riguardo i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e che gli uffici stessi subordinano prima alle risultanze di consultazioni e poi all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Va considerato che SONO IGNOTE al CTU le metodiche con cui sono state realizzate le difformità, che peraltro riguardano anche le strutture dell'immobile (demolizione della scala interna PT/PS1 con chiusura dell'asola del solaio, modifiche degli impianti, scavo/sbancamento con realizzazione di muro di contenimento al PS1, aumento dell'altezza del Piano S1).

Nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e in termini prudenziali per quanto attiene gli importi economici, al fine di rappresentare un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Quanto indicato nella presente Perizia di Stima, compresa la quantificazione dei costi di remissione in pristino, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e le assunzioni sono state operate in ordine alla normativa vigente alla data di elaborazione della presente Perizia.

In considerazione delle riserve espresse, l'eventuale acquirente dovrà valutare che il COSTO STIMATO PER LE OPERE DI RIDUZIONE IN PRISTINO POTRA' ESSERE OGGETTO DI VARIAZIONE.

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 24/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto acquisto esecutato_Rep. 161331-2009 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti Notarili intervenuti - Parte 1 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti Notarili intervenuti - Parte 2 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti Notarili intervenuti - Parte 3 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti Notarili intervenuti - Parte 4 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elenchi formalità esecutato e immobili (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Formalità Pregiudizievoli - Altre Formalità (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali BENI N. 1 e N.2 + Visure Terreni (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Sez. C - Fg. 1117 Part 2807 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Abit. SUB 2 - Posto Auto SUB 11 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elaborato Planimetrico + Elenco SUB - RM 154664/05.02.2009 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborato grafico del CTU: tavole grafiche (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Dichiarazione Irreperibilità Progetto Dip.to PAU (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento di PRG: PP Zona O-51 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Inquadramento di PTPR - Vincoli (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - PP O-51 INFERNETTO: Adottato con DCC 112-2006 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - PP O-51 INFERNETTO: Adottato con DAC 26-2012 - LR n.15 15.2.2013 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - NTA PP O-51 Infernetto Adottato con DAC 26-2012 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Studio Geologico PP O-51 Infernetto Adottato con DAC 26-2012 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Elaborato graf. 4: Carta di idoneità territoriale - PP O-51 Infernetto Adottato con DAC26-2012 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Zonizzazione Tavola 4.6: PP O-51 Infernetto Adottato con DAC 26-2012 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Dip.to PAU NON esistenza Agibilità Via Lauregno 16 (Aggiornamento al 21/12/2023)



- ✓ N° 20 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del Custode (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Esiti indagini Agenzia delle Entrate per CONTRATTI (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari funzionali alla Stima (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Esiti indagini Direzione Tecnica Municipio 10 (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 24 Foto - Allegato Fotografico beni pignorati (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Documenti Amministrazione Condominio (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Documenti Archivio Progetti Dip.to PAU (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Stima dei costi delle opere di rimessione in pristino (Aggiornamento al 30/12/2023)

