

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE 4<sup>a</sup> CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*GIUDICE ESECUTORE*

G.E. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare distinto con il R.G. nr. 622/2022  
promosso da Banca Popolare di Sondrio (ora FIRE S.p.A.) contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.

Indice della Relazione Peritale:

- Incarico	pag.	3
- Premessa	pag.	3
- Descrizione	pag.	3
- Coordinate urbanistiche	pag.	5
- Completezza documentazione ex art. 567	pag.	5
- Titolarità	pag.	6
- Confini	pag.	6
- Cronistoria dati catastali	pag.	6
- Identificazione catastale	pag.	7
- Corrispondenza catastale	pag.	8
- Stato conservativo	pag.	8
- Parti comuni	pag.	8
- Servitù, censo, livello, usi civici	pag.	9
- Caratteristiche costruttive prevalenti	pag.	9
- Superficie unità immobiliare	pag.	10
- Stato di occupazione	pag.	10
- Provenienze ventennali	pag.	11
- Formalità pregiudizievoli	pag.	11
- Strumento urbanistico	pag.	14
- Conformità alla normativa vigente	pag.	14
- Frazionamenti	pag.	17



- Vincoli

- Oneri condominiali

- Stima immobiliare

- Quadro riepilogativo

pag. 18

pag. 18

pag. 18

pag. 19

*Allegati:*

1) Elaborati grafici:

1a. Estratto di mappa in scala 1:1000;

1b. Pianta catastale dell'alloggio int. 3, Scala A in sc. 1:100;

1c. Cartiglio Progetto di edifici ad uso residenziale e commerciale  
"Comparto n. 8" – Edificio A, Tav. 2, Nuovi Tipi (prot. 6275 del 05.02.04).

1d. Pianta di progetto piano terra Edificio A, Tav. 2, ad uso commerciale.

2) Indice fotografico con spiegazioni didascaliche.

3) Documentazione fotografica (n. 9 foto).

4) Permesso di costruire ed atti notarili:

4a. Permesso a costruire n. 955, prot. 53608 del 13.09.2004 (1° Permesso).

4b. Atto di compravendita Notaio Carlo Federico Tuccari del 19.04.2007.

4c. Verbale di deposito di Regolamento di Condominio Notaio Maurizio  
Tufani del 12.04.2006, rep. n. 72363, racc. n. 20992.

4d. Ricevuta di Deposito della Segnalazione Certificato per l'Agibilità del  
10.10.2019, prot. QI/2019/157161.

5) Ispezioni ipotecarie:

5a. Ufficio Provinciale di Roma del 29.05.2023 (Elenco immobili).

5b. Ufficio Provinciale di Roma del 29.05.2023 (Elenco omonimi).

6) Visure catastali:

6a. Visura attuale per immobile del 29.05.2023.

6b. Visura storica per immobile del 29.05.2023.

7) Contabilità oneri condominiali dello Studio\*\*\*\*\*.

8) Nr. 1 richiesta Fascicolo progettuale presso l'Ufficio Archivio.

9) Prospetto Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

10) Quietanze di pagamenti:

- Nr. 6 (sei) ricevute di pagamenti.

11) Parcella competenze e spese.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE 4ª CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI**

Procedimento di esecuzione distinto con il R.G. nr. 622/2022  
promosso da

Banca Popolare di Sondrio (ora FIRE S.p.A.)

creditore

contro

\*\*\*\*\*

debitore

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**INCARICO**

Il sottoscritto *Arch.* Flavio Betti, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti di Roma al nr. 8849, con studio in via Antonio Arcioni n. 10, e-mail: [betti.flavio@libero.it](mailto:betti.flavio@libero.it), pec: [arch.f.betti@pec.archrm.it](mailto:arch.f.betti@pec.archrm.it), tel. \*\*\*\*\*, letto l'art. 161 disp. att. c.p.c., in data 15.10.2022, con modalità telematica, ha sottoscritto con firma digitale l'accettazione dell'incarico conferitogli in qualità di Esperto Stimatore.

**PREMESSA**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene n. 1** – Abitazione civile situata in Roma, in Via Domenico Ceccarossi n. 76, Edificio “A”, Scala A, piano terra, int. 3.

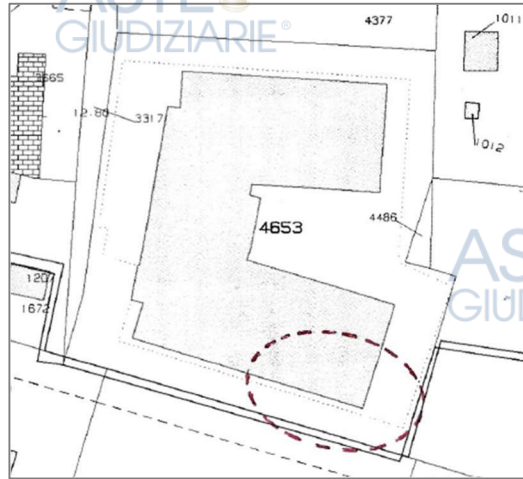
**DESCRIZIONE**

Situata nel quadrante sud-ovest di Roma, in località “Castel Fusano” (Infernetto), l'unità residenziale pignorata è inserita nel complesso residenziale dell'Edificio A che è composto da due corpi di fabbrica pressochè identici ma funzionalmente indipendenti.

L'edificio civ. n. 76 comprende 13 unità immobiliari e si sviluppa su tre piani fuori terra coperti con tetto a falde al cui interno sono collocate le soffitte. Al piano interrato sono presenti box auto e cantine non facenti parte dell'odierno pignoramento.



La proprietà esecutata si estende per la superficie commerciale lorda di mq 58 e dispone di giardino privato a livello di circa mq 107,00.



L'appartamento si compone dei seguenti ambienti: soggiorno-pranzo- angolo cottura, due camere da letto, da un servizio igienico e giardino pertinenziale.



Planimetria catastale come risulta al Catasto Fabbricati

L'edificio è stato costruito in forza del Permesso di costruire n. 955 del 13.09.2004 e successivo Permesso di costruire n. 217 del 17.03.2005.

Dal punto di vista urbanistico l'area su cui insiste l'edificio è compresa tra Via Cristoforo Colombo, Viale di Castel Porziano e Via Francesco Cilea.



L'immobile in oggetto è situato in un'area urbana caratterizzata da un contesto insediativo definito da una zona residenziale a lottizzazione estensiva costituita da un tessuto edilizio di minore impatto ambientale, a prevalente tipologia di case a schiera, quadrifamigliari o piccoli condomini.

La zona è dotata di essenziali attività commerciali di prima necessità e di pochi servizi urbani (nel quartiere sono presenti la Conad, Todis ed il Centro Commerciale Colombia), ma volendo usufruire in modo completo di tutti i servizi, è necessario recarsi a Casal Palocco o ad Acilia.

Non sono state rilasciate le certificazioni di conformità, né l'A.P.E..

#### COORDINATE URBANISTICHE

L'edificio è individuato nel quadrante sud-ovest di Roma, in zona Infernetto, compreso tra le coordinate urbanistiche della Via Cristoforo Colombo a nord, la Tenuta Presidenziale di Castel Porziano ad est, Via di Castel Porziano a sud e Via Umberto Giordano ad ovest.



Unità immobiliare situata in Via Domenico Ceccarossi angolo Via Stefano Landi

#### ELEMENTI COMPOSITIVI GENERALI

L'edificio che comprende l'appartamento pignorato è dotato di un articolato impianto planimetrico assimilabile morfologicamente ad una V, costituito da due corpi di fabbrica lineari, orientati diversamente, che convergono nel vertice in corrispondenza dei quali sono posti gli ingressi pedonali. Il suddetto complesso residenziale è delimitato, fondamentalmente, da giardini privati, in corrispondenza dei due lati longitudinali esterni, da un'area centrale a verde condominiale e, sul lato retrostante, è presente la rampa carrabile a servizio del piano interrato ad uso garage.

#### LOTTO UNICO

È depositata in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale a firma del Notaio Gianfranco Di Ioia, Notaio in Foiano della Chiana, del Distretto Notarile di Arezzo, redatta ai sensi del'art. 567 del C.P.C., ed acquisita la copia dell'atto di compravendita stipulato dal Carlo Federico Tuccari di Roma il 19.04.2007, Rep. 73324.

### TITOLARITÀ

Come da atto di compravendita stipulato dal Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma in data 19.04.2007, Rep. 73324, Racc. 17652, il sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* – cod. fisc.: \*\*\*\*\* coniugato in regime di separazione dei beni, ha acquistato l'unità immobiliare in oggetto da “\*\*\*\*\* Società a responsabilità limitata”, cod. fisc.: \*\*\*\*\*.

### CONFINI

La proprietà immobiliare confina, nel suo insieme, con unità residenziale e relativo giardino int. 2, con disimpegno condominiale, con unità residenziale e relativo giardino int. 4, con distacco verso Via Domenico Ceccarossi e con distacco su Via Stefano Landi.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 09.11.2015 al 29.05.2023	***** nato a ***** proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.	fg. 1115, part. 4653, sub 510, zc. 6, categ. A/2, class. 8, cons. 3,5 vani, super. catast. mq 65, escluse aree scoperte mq 58, rendita € 786,31. Variaz. del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
dal 09.04.2015 al 08.11.2015	***** ***** proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.	situazione identica ai dati precedenti tranne per la superf. catastale non riportata. Variazione nel classamento del 09.04.2015 Pratica n. RM0242326 in atti dal 09.04.2015 Variazione di classamento (n. 65222.1/2015).
dal 17.04.2014	come sopra indicato. *****	situazione identica ai



proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

dati precedenti tranne per la superf. catastale non riportata.  
Variazione della Destinazione del 17.04.2014  
Pratica n. RM 0271574  
In atti dal 17.04.2014  
Ufficio-Abitazione (n. 42965.1/2014)

dal 19.04.2007

\*\*\*\*\*

proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 17.04.2014  
Atto del 19/04/2007 Pubblico ufficiale  
Tuccari Carlo Federico, Sede Roma (RM)  
Repert. n. 73324 – Compravendita Nota Presentata con Modello Unico n. 29782.1/2007, Reparto PI di Roma 1 in atti dal 07/05/2007.

dal 12.10.2006

\*\*\*\*\* S.r.l., sede in Roma  
c.f.: \*\*\*\*\*. Proprietà 1000/1000 fino al 19.04.2007.  
Costituzione del 02.01.2006, Pratica n. RM0000121 in atti dal 02.01.2006 Costituzione (n. 16084.1/2006)

fg. 1115, part. 4653, sub 7 e 100, z.c. 6, categ. A/10, classe 1, cons. 3,5 vani, superf. catastale -, rendita euro 2.566,79  
Variazione Toponomastica del 12/10/2006  
Pratica n. RM0770457 in atti dal 12/10/2006  
Variaz. Toponomast. (n. 103234.1/2006)

dal 02.01.2006

\*\*\*\*\* S.r.l., sede in Roma  
c.f.: \*\*\*\*\*. Proprietà 1000/1000 fino al 19.04.2007.  
Costituzione del 02.01.2006, Pratica n. RM0000121 in atti dal 02.01.2006 Costituzione (n. 16084.1/2006)

fg. 1115, part. 4653, sub 7 e 100, z.c. 6, categ. A/10, classe 1, cons. 3,5 vani, superf. catastale -, rendita euro 2.566,79  
Variaz. Classamento del 02/01/2006, Pratica n. RM0001112 in atti dal 02/01/2006  
Variaz. Classamento (n. 125.1/2006).  
Costituzione del 02/01/2006, Pratica n. RM0000121 in atti dal 02/01/2006  
Costituzione (n. 16084.1/2006)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 29.05.2023 n. RM0280872/2023, si indicano i seguenti dati: Unità immobiliare situata in Via Domenico Ceccarossi n. 76, Scala A, piano T, int. 3.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
1115	4653	510	6 <sup>a</sup>	A/2	8 <sup>a</sup>	3,5 vani	65 mq*	€ 786,31

\*escluse aree scoperte mq 58.

Intestazione attuale dell'immobile – totale intestati 1:

1. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (c.f.: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*). Atto del 19.04.2007 Pubblico ufficiale TUCCARI Carlo Federico  
Sede Roma (RM) Repert. n. 73324 – Compravendita, Nota presentata con  
Modello Unico n. 29782.1/2007 Reparto PI Roma 1 in atti dal 07.05.2007

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nel Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale dell'appartamento redatta dall'Arch. Galentino Giovanni Battista in scala 1:100, riproduce perfettamente lo stato attuale dei luoghi della superficie residenziale, specificamente per quanto riguarda sia la conformazione e le dimensioni dei vari ambienti, sia per ciò che attiene alla relativa destinazione d'uso di abitazione, ma non viene però graficizzata la tettoia rappresentata nella planimetria con le linee tratteggiate rosse.



--- Tettoia abusiva

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni così come, da un esame a vista delle facciate dell'edificio, non sono state rilevate lesioni alle strutture murarie, né fenomeni infiltrativi. Sono stati riscontrati, invece, circoscritti deterioramenti allo strato di finitura di alcuni balconi dei piani superiori.

### PARTI COMUNI



Le parti comuni esterne riguardano l'area a verde posta centralmente al fabbricato adiacente l'ingresso pedonale, il suddetto passaggio pedonale, la rampa carrabile di accesso al piano interrato e le scale che collegano il piano S1 al piano terra.

Le parti comuni interne sono costituite dall'androne con corridoi e disimpegni di distribuzione alle varie unità immobiliari nonché il corpo scala e l'ascensore.

### SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti svolti presso l'Amm.ne Condominiale che gestisce il complesso immobiliare, l'edificio non risulta interessato da censo e usi civici.

Anche dall'esame dell'Atto di compravendita non viene segnalata alcuna presenza di servitù.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### STRUTTURA E PROSPETTI

Tecnica costruttiva razionalizzata: struttura puntiforme in pilastri di c.a. intelaiata con gli orizzontamenti in laterocemento e partizioni perimetrali in muratura *a cassetta*. Tramezzature interne in forati di laterizio mentre quelle esterne sono costituite parte in cortina e parte ad intonaco civile dipinto con pittura resinoplastica (corrispondenti ai tratti balconati).

Tetto a falde realizzato con assito, morali e travi in legno.

#### FINITURE CONDOMINIALI

Il pavimento del percorso pedonale di accesso all'edificio è costituito da mattonelle di ceramica cm 15 x 15 montate a rombo con fascia perimetrale di mattonelle applicate ortogonalmente.

Invece, l'ingresso ed i pianerottoli interni sono pavimentati lastre lapidde (tipo caolino) cm 56 x 28 poste a cortina; alzate, pedate e battiscopa del corpo scala rivestite con analogo materiale.

#### FINITURE INTERNE APPARTAMENTO

Tutto l'appartamento, con esclusione del bagno, è pavimentato con mattonelle in monocottura (con effetto tipo cotto) cm 34 x 34 montato a rombo senza soluzione di continuità nei vari ambienti; battiscopa in analogo materiale. Pareti ad intonaco civile dipinto con pittura lavabile.

Angolo cottura: rivestimento in ceramica cm 10 x 10 alto cm 210.

Bagno: pavimento in ceramica cm 20 x 20 posto a rombo; il rivestimento, alto cm 208, è realizzato con mattonelle 20 x 20 di due differenti colori con interposto un listello centrale alto cm 8 decorato con motivi floreali; nel rivestimento sono inseriti, saltuariamente, piccole tessere romboidali.

Sia i sanitari Pozzi-Ginori che la rubinetteria sono commerciali.

Giardino: il pavimento dell'area porticata è in ceramica cm 15 X 15 montato a cortina.

Serramenti esterni: infissi in legno a faccia vista tipo Douglas con vetrocamera protetti da inferriate a maglia romboidale. Avvolgibili in PVC. Porta d'ingresso blindata.

Serramenti interni: in legno tamburato con impiallacciatura a faccia vista tipo noce nostrale, in stile classico.

#### IMPIANTI.

Riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio. L'appartamento è dotato del climatizzatore. Le utenze sono tutte attivate.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile ma non sono state prodotte le certificazioni di conformità, né l'A.P.E..

#### SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE.

Dalla visura catastale per immobile n. RM0280872/2023 del 29.05.2023 l'alloggio risulta avere la superficie catastale totale di **mq 65**, escluse aree scoperte **mq 58**, mentre la superficie reale dell'appartamento, comprensiva delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, si estende per **mq 58,14**, oltre al giardino di mq 106.

Eventuali differenze tra la superficie rilevata dall'elaborato grafico e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

#### ANNO DI COSTRUZIONE.

La costruzione dell'edificio ha avuto inizio negli anni 2005/2006.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità abitativa risulta essere abitata con contratto di locazione dal sig. \*\*\*\*\* che vi risiede con la moglie e tre figli minori.

#### PROVENIENZE VENTENNALI



Dalla visura ipotecaria eseguita dal Notaio Gianfranco Di Ioia in data 26.07.2022, di cui al Certificato Notarile in atti redatto ai sensi dell'art. 567, aggiornata al 29.05.2023 con l'Ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente Esperto Stimatore, l'unità immobiliare in esame risulta essere di proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1, in regime di separazione legale dei beni.

Periodo	Proprietà	Atti
dal 04.05.2007	*****, nato a ***** ***** in data 04.05.2007, ha acquistato dalla Soc. ***** a r.l. la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al fg. 1115, p. 4653, sub 7 e sub 100.	Atto di compravendita del Notaio Carlo Federico Tucari di Roma, rep. 73324/17652, trascritto a Roma 1 il 04.05.2007 alla formalità n. 29782.
dal 24.03.2004	La Soc. ***** a r.l. il 24.03.2004 ha acquistato l'immobile da ***** nato ad ***** *****(cod.fisc.: ***** e ***** ***** nata a ***** il ***** (cod.fisc.: ***** *****).	Atto di compravendita a rogito del Notaio Tufani Maurizio di Frascati, rep. 68646/18837, trascritto a Roma 1 il 30.03.2004 alla formalità n. 20418.
dal 31.01.1983	I sigg. ***** *** hanno acquistato il terreno il 31.12.1909, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, da ***** ***** nato a *****.	Atto di compravendita a rogito del Notaio Renzo Sanna di Roma, rep. 4693/1337 trascritto a Roma 1 il 1.03.1983 alla formalità n. 11507

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Come da certificazione notarile in atti e da visura ipotecaria dello scrivente C.T.U. viene attestato quanto segue:

**Formalità**

- 1) **Trascrizione a favore** del 13.01.1999. Iscritta al Registro Partic. n. 1205 ed al Registro Gener. 1621. Pubblico ufficiale Antonio Verde del 21.12.1998, Repertorio 18971.  
Atto tra vivi, compravendita.
- 2) **Trascrizione a favore** del 04.04.2003. Registro Partic. n. 19671 ed al Registro Gener. 29767. Pubblico ufficiale Caterina Destino del 20.03.2003, Repertorio 13096.  
Atto tra vivi, compravendita.



3) **Trascrizione a favore** del 04.05.2007. Registro Partic. n. 29782 ed al Registro Gener. 86139. Pubblico ufficiale Carlo Federico Tuccari del 19.04.2007.

Repertorio 73324/17652.

Atto tra vivi, compravendita.

#### **Formalità pregiudizievoli**

4) **Patti e vincoli** di cui all'atto di compravendite del 31.01.1983 ai rogiti del notaio Renzo Sanna di Roma, rep. n. 4693/1337, ove la parte acquirente dichiarava di aderire al Consorzio "\*\*\*\*\*" e di osservare le prescrizioni dello Statuto, impegnandosi a contribuire al pagamento pro-quota delle aree cedute al Comune di Roma, per essere adibite a verde, parcheggi e servizi, oltre alle spese di urbanizzazione.

5) **Costituzione di consorzio del 06.02.2003** ai rogiti del Notaio Maurizio Tufani di Frascati rep. n. 66761, trascritto a Roma 1 in data 01.04.2003 al n. 18781 di formalità, con il quale veniva costituito il "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* (c.f.: \*\*\*\*\*), con l'obiettivo di consentire l'edificazione del comparto n. 8, ed in particolare a suo favore veniva vincolata la particella n. 662 del foglio 1115 di proprietà di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in regime di comunione legale.

La durata del consorzio era prevista per 10 anni, prorogabile in funzione dello effettivo conseguimento degli scopi.

6) **Atto d'obbligo del 06.07.2004** ai rogiti del Notaio Maurizio Tufani di Frascati rep. n. 69151, trascritto a Roma 1 in data 16.07.2004 alla formalità n. 50625, contro la Soc. "\*\*\*\*\* S.r.l." e a favore del Comune di Roma, con sede in Roma (RM) (c.f.: \*\*\*\*\*), mediante il quale veniva vincolata in particolare, la particella n. 4485 (ex 662) del foglio 1115, per la costruzione di edifici residenziali.

7) **Ipoteca Volontaria** iscritta a Roma 1 l'11.06.2005. Registro partic. n. 23342 a garanzia di mutuo contratto con atto del 01.06.2005 ai rogiti del Notaio Maurizio Tufani di Roma, rep. 70819/20060, a favore di "SANPAOLO IMI S.p.A." con sede in Torino (c.f.: 06210280019) per un importo cauzionale di € 6.518.000,00 (seimilionicinquecentodiciottomila) e capitale € 3.259.000,00 (tremilioniduecentocinquantanovemila/00) da

rimborsare in anni 30, contro la società “\*\*\*\*\* S.r.l.”, per la proprietà piena, ipoteca gravante tra gli altri sull’immobile censito nel Catasto Terreni al foglio 1115, partic. 4485.

- 8) **Iscrizione del 22.06.2018.** Registro partic. 13158, Registro gener. 73347. Pubblico ufficiale Marco Anellino, Rep. 1093/826 del 20.06.2018. **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore della “Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni”, con sede in Sondrio, (c.f.: 00053810149) per un importo cauzionale di € 102.000,00 (centoduemila/00) e capitale € 60.000,00 (sessantamila/00) da rimborsare in 12 anni, contro \*\*\*\*\* , ipoteca gravante sull’immobile censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1115, partic. 4653, sub 510.
- 9) **Iscrizione del 05.05.2021.** Registro partic. 10517, Registro gener. 57816. Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Roma, Rep. 334/826 del 03.01.2021. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna, in favore di \*\*\*\*\*, nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (c.f.: \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\* per un importo cauzionale di € 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00) e capitale di € 1.900,00 (millenovecento/00), gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio 1115, partic. 4653, sub 111 e 510.
- 10) **Iscrizione del 11.08.2021.** Registro partic. 21242, Registro gener. 111397. Pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Roma, Rep. 6984/2021 del 06.02.2021, a favore di “\*\*\*\*\*”, con sede in Roma, (c.f.: \*\*\*\*\*) contro \*\*\*\*\* per un importo cauzionale di € 13.000,00 (tredicimila/00) e capitale € 6.618,68 (seimilaseicentodiciotto/68). **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo gravante sull’immobile censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1115, partic. 4653, sub 111 e 510.
- 11) **Trascrizione del 23.06.2022.** Registro partic. 59077, Registro gener. 83925. Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario c/o Corte Appello di Roma, Rep. 15857/2022 del 03.06.2022, a favore di “Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni” con sede in Sondrio (c.f.: 00053810149) e contro \*\*\*\*\*.



**Atto Esecutivo o Cautelare.** Verbale di pignoramento immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 1115, partic. 4653, sub 510.

- 12) **Iscrizione del 15.09.2022.** Registro partic. 24063, Registro gener. 119379. Pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Rep. 4885/2022 del 15.07.2022.  
**Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo.

### STRUMENTO URBANISTICO

Il nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, controdedotto con Del. C. C. n. 64 del 21/22 marzo 2006, stabilisce quanto segue:

**Sistemi e Regole (3\*.24, foglio 24):**

Sistema Insediativo: Città della Trasformazione: Ambiti di trasformazione ordinaria.

**Rete ecologica:** non ci sono prescrizioni.



Sistemi e Regole: Sistema Insediativo – Città della Trasformazione: Ambiti di trasformazione ordinaria

### CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Il fascicolo progettuale rilasciato dall'Ufficio Archivio di Roma ed esaminato dallo scrivente architetto in data 05.12.2023, risulta essere palesemente incompleto in quanto privo di alcuni documenti essenziali che attestino incontrovertibilmente la regolarità di quanto realizzato. Sono invece presenti:

- il Permesso a costruire n. 955 del 13.09.2004, prot. n. 53608, istanza 35780/03 per la realizzazione di 3 edifici: uno residenziale e commerciale denominato "A" (comprendente l'appartamento int. 3/A oggetto di pignoramento), e due residenziali denominati "B" e "C", secondo i grafici di progetto allegati;

- Nr. 3 elaborati grafici, di cui uno pertinente il suddetto Edificio "A", Tav. 2, con definizione Nuovi Tipi, visto dal Dipart.to Conc. Edilizia il 10.09.2004.

Il piano terra dell'Edificio "A", Tav. 2, ove insiste l'appartamento int. 3/A oggetto di pignoramento, è invece destinato quasi integralmente a negozi, e non figura assolutamente il bene esecutato. Quindi, il progetto originario di cui al permesso n. 955, prevedeva al piano terreno la presenza di attività commerciali mentre solo ai piani superiori erano posizionati gli appartamenti. Appare in tutta evidenza, sia una variazione della destinazione d'uso, sia una diversa organizzazione interna dell'impianto planimetrico, rappresentati in difformità dal permesso a costruire n. 955 del 13.09.2004.

È altresì inserito l'Atto d'Obbligo, redatto dal Notaio Maurizio Tufani in data 06.07.2004, repert. n. 69151, racc. 19092, protocollato dal Dipart.to IX del Comune di Roma il 5 agosto 2004 con il n. 48226, che confermerebbe quanto graficizzato nelle citate Tavole di progetto n. 1, 2 e 3. Infatti, il punto 2) dell'atto d'obbligo espressamente recita:

*2) a destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso degli interi edifici e la destinazione d'uso degli accessori al piano terra...*

Non risultano presenti nel fascicolo progettuale portante sia la Relazione tecnica del progettista, atta ad illustrare gli aspetti generali del complesso immobiliare, ivi inclusa la destinazione d'uso del piano terra, né il successivo Permesso di costruire n. 217 del 17.03.2005, per scissione del precedente, menzionato, invece, in altri documenti come nell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Carlo Federico Tuccari il 04.05.2007, in forza del quale il sig. \*\*\*\*\* ha acquistato l'immobile da "\*\*\*\*\*S.r.l."

Nell'atto di compravendita, la Società venditrice testualmente dichiara:

#### *Articolo 1*

a) *Appartamento ad uso ufficio sito al piano terra della scala "A", distinto con il numero int. tre/A, composto da tre camere, angolo cottura, bagno e corte esclusiva, confinante con distacco su Via Stefano Landi, distacco sub 6, distacco sub 8, salvo altri;*



- *Fabbricato edificato in virtù del permesso di costruire n. 955 rilasciato dal Comune competente in data 13.09.2004 e successivo permesso n. 217 in data 17.03.2005, per scissione del precedente.*
- *Che non sono stati eseguiti interventi edilizi di alcun genere o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere preventive autorizzazioni amministrative ovvero tali da comportare l'assoggettamento a procedure di condono edilizio o pratiche di autorizzazioni in sanatoria.*

Il sottoscritto Ausiliario del Giudice ha anche acquisito il Regolamento di Condominio redatto nel 2006 – Rep. 72363, Racc. 20992 – da cui si evince, al Cap. 1°, punto 1, che la Scala “A” (comprendente l’immobile pignorato), era composta da n. 5 appartamenti al piano terra e n. 8 appartamenti dal piano primo al piano secondo. Tutto ciò contrasta con l’originario Permesso a costruire n. 955 del 13.09.2004.

Inoltre, nel Verbale di Deposito del suddetto Regolamento di Condominio, redatto dal Notaio Maurizio Tufani in data 12.04.2006, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, si legge alla pag. 2, ultimo capoverso, la seguente dichiarazione dell’Ing. \*\*\*\*\* , nella qualità di Amministratore Unico della società “\*\*\*\*\* S.r.l.”:

*...la costruzione del complesso immobiliare in condominio è stata realizzata in virtù di permesso di costruire n. 955 rilasciato dal Comune competente in data 13 settembre 2004 e successivo permesso n. 217 in data 17 marzo 2005, per scissione del precedente.*

Anche la Ricevuta di Deposito della Segnalazione Certificata per l’Agibilità del 10.10.2019, prot. QI/2019/157161, richiesta dall’Amm.re *pro-tempore* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per Via Domenico Ceccarossi n. 70, 72, 74 e 76, con destinazione residenziale, fa unico riferimento al solo titolo abilitativo originario della Con. Edilizia n. 955 del 13.09.2004. Esito della domanda: *Archiviata*.

Avendo poi svolto ulteriori accertamenti presso l’Ufficio Tecnico del Municipio X, ex XIII, in Ostia Lido, il personale addetto non è stato in grado di fornire specifici chiarimenti in merito.

Pertanto, alla luce di quanto esposto ed in assenza di esaustive documentazioni tecnico-amministrative e di elaborati progettuali completi ed incontestabili, lo





scrivente architetto si trova nella impossibilità di esprimersi attendibilmente sulla conformità urbanistica dell'appartamento pignorato.

Da ultimo, il sottoscritto architetto osserva che la planimetria catastale riproduce fedelmente lo stato dei luoghi per quanto attiene alla superficie residenziale ma non riporta minimamente la realizzazione dell'ampia tettoia in legno insistente su una porzione del giardino esclusivo. La stessa identica copertura, realizzata senza le preventive autorizzazioni comunali, prosegue, senza soluzione di continuità, anche sul confinante giardino di proprietà di terzi, configurandosi con una solida ed omogenea struttura difforme dalle caratteristiche compositive del fabbricato.

La copertura dell'esecutato, della misura di m 5,10 x 2,60, è definita da una struttura costituita da due pilastri con relativi puntoni in legno, sormontati da trave, morali e tavolato, ed è ancorata sia a pavimento, sia a ridosso della facciata.

Pertanto, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile, l'eventuale aggiudicatario dovrà presentare presso il competente Municipio X (ex XIII) di Roma, la S.C.I.A. di ripristino afferente alla demolizione della suddetta tettoia.

La pratica comporta indicativamente il versamento dei seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 251,24 per i diritti di segreteria;
- € 2.200,00 quale parcella media del tecnico professionista per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.

Gli interventi di ripristino, estesi per circa 15 mq, richiedono le seguenti lavorazioni:

- Rimozione della tettoia, senza recupero del materiale, costituita dalle strutture primarie portanti, dall'orditura secondaria dei morali e dal tavolato;
- Rimozione delle tegole, del manto impermeabilizzante e della grondaia;
- Paleggiamento, insaccamento, carico del materiale di risulta con trasporto alla pubblica discarica, inclusi oneri governativi di smaltimento.

---

Prezzo a corpo

€ 2.300,00.

---

**FRAZIONAMENTI**

---



L'unità immobiliare oggetto di procedimento esecutivo può essere venduta esclusivamente per l'intero poiché costituisce un'unica proprietà che non può essere frazionata o scorporata isolatamente.

#### VINCOLI

L'immobile non è tutelato da vincoli storici, artistici o alberghieri.

#### ONERI CONDOMINIALI

Dal prospetto contabile rettificato dall'Amm.ne Condominiale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, aggiornato al 15 marzo 2024, risulta a carico del Sig.  
\*\*\*\*\* un debito complessivo di € 4.989,23, maturato in base alle  
seguenti morosità:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Gestione ordinaria condominiale anno 2023 (n. 4 rate)         | € 4.614,23.        |
| • Spese legali non contabilizzate in precedenza                 | € 110,00.          |
| • <u>Gestione ordinaria condom. anno 2024 (n.1 rata provv.)</u> | <u>€ 265,00.</u>   |
| <b>Totale morosità</b>  | <b>€ 4.989,23.</b> |

#### STIMA IMMOBILIARE

La stima immobiliare non è stata determinata valutando prezzi teorici riferiti a tutto il quartiere, spesso imprecisi ed approssimativi, aventi un valore puramente indicativo, ma elaborata da un'analisi di mercato integrata da specifiche valutazioni di esperti operatori del settore sia sul contesto locale che sulla singola proprietà immobiliare. La stima, inoltre, è stata ulteriormente verificata anche in via analogica dalla comparazione dei dati sulla domanda e sull'offerta di immobili simili situati nella stessa zona omogenea, nonché raffrontata con le compravendite già concluse per immobili del luogo con la stessa metratura, valutati ulteriormente anche in base alle quotazioni immobiliari medie dell'ultimo semestre calcolate dall'OMI – Agenzia delle Entrate. I criteri estimativi, quindi, si basano sulle caratteristiche del fabbricato (livello di piano, luminosità, estensione, stato di conservazione, conformità ai regolamenti vigenti, composizione degli ambienti, materiali di rivestimento, visuali esterne, ecc...), unitamente allo studio del fabbricato e, in scala più ampia, sulle valutazioni sul contesto ambientale (tipologia dei lotti, destinazione d'uso, caratteristiche socioeconomiche ed ambientali della zona, rete di collegamenti, infrastrutture, ecc...).

Nel caso specifico, gli aspetti positivi dell'immobile riguardano essenzialmente il taglio contenuto dell'appartamento dotato di ampia superficie pertinenziale, la posizione orientata a sud degli ambienti, la consistenza della palazzina costituita da soli tre piani fuori terra, lo stato conservativo dell'appartamento e la vicinanza alla Via Colombo.

Pertanto, presupponendo che sia urbanisticamente corretta l'attuale destinazione ad uso residenziale, il sottoscritto C.T.U. determina il più probabile valore di mercato in € **148.600,00**, come di seguito specificato:

Stima immobile:

- Superficie residenziale lorda:	
- € 2.500,00/mq x 58,00 mq =	€ 145.000,00.
- Superficie esterna (giardino pertinenziale calcolata al 10%):	
- € 250,00/mq x 106,00 mq =	€ 26.500,00.
Valore commerciale presunto	€ 171.500,00.
• <u>Da applicare le seguenti decurtazioni:</u>	
- Oneri SCIA di ripristino, sanzioni e parcella del tecnico.	€ 3.451,24.
- Deprezzamento del 10% per assenza di vizi e garanzie.	€ 17.150,00.
- <u>Interventi di ripristino.</u>	€ 2.300,00.
Importo totale decurtazioni	€ 22.901,24.
- Probabile valore immobiliare	€ 148.598,76.
- <b>Arrotondato in eccesso in</b>	<b>€ 148.600,00.</b>

**Stima finale € 148.600,00** (centoquarantottomilaseicento/00).

**Il valore pignorabile, calcolato al 100% dell'intero, è pari ad € 148.500,00.**

QUADRO RIEPILOGATIVO

Situata nel quadrante sud-ovest di Roma, in località "Castel Fusano" (Infernetto), l'unità residenziale pignorata è inserita nel complesso residenziale dell'Edificio A che è composto da due corpi di fabbrica pressochè identici ma funzionalmente indipendenti.

L'edificio civ. n. 76 comprende 13 unità immobiliari e si sviluppa su tre piani fuori terra coperti con tetto a falde al cui interno sono collocate le soffitte. Al piano interrato sono presenti box auto e cantine non facenti parte dell'odierno pignoramento.

La proprietà esecutata si estende per la superficie commerciale lorda di mq 58 e dispone di giardino privato a livello di circa mq 107,00.

Situata in località “Castel Fusano” (zona Infernetto), in Via Domenico Ceccarossi n. 76, l’unità immobiliare pignorata è inserita in un articolato complesso residenziale definito dall’Edificio “A” composto da quattro scale funzionalmente indipendenti. L’appartamento oggetto dell’odierna esecuzione è posto nella scala A (civ. n. 76) che comprende 13 unità immobiliari.

Il suddetto appartamento, posto al piano terra, si compone di soggiorno-pranzo con angolo-cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, servizi igienici, disimpegno e giardino pertinenziale a livello.

Il bene esecutato si estende per la superficie commerciale lorda di mq 58 mentre il giardino sviluppa circa mq 107,00. Gli ambienti misurano un’altezza utile interna di m 2,87.

Detta unità residenziale è distinta all’Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati – al foglio 1115, particella 4653, sub 510, zona cens. 6<sup>a</sup>, categ. A/2, classe 8<sup>a</sup>, consistenza 3,5 vani, superf. catastale mq 65 (escluse aree scoperte mq 58), rendita catastale € 786,31.

L’Edificio “A” è stato edificato in forza del Permesso di costruire n. 955 rilasciato dal Comune di Roma in data 13.09.2004 e successivo Permesso n. 217 del 17 marzo 2005, per scissione del precedente.

Sul giardino insiste una copertura costituita da struttura portante, trave, orditura secondaria e tavolato totalmente in legno pari alla misura di circa 15 mq, realizzata senza il titolo abilitativo, non consentita dai regolamenti urbanistici vigenti.

Localizzato nel quadrante sud di Roma, zona Infernetto, l’immobile è compreso urbanisticamente tra Via Cristoforo Colombo, Viale di Castel Porziano e Via Francesco Cilea.

L’appartamento è posizionato in un’area urbana qualificata da un tessuto edilizio estensivo definito da tipologie di case a schiera, villini e piccoli condomini.

Il carattere dell’area è assolutamente residenziale dotata, comunque, di attività commerciali di prima necessità (Conad, Todis, Centro Commerciale Colombia). Non sono state rilasciate le certificazioni di conformità, né l’A.P.E..

Il valore più probabile della stima è quantificato all’attualità in € **148.600.00** (centoquarantottomilaseicento/00).



Null'altro avendo da aggiungere, in scienza e coscienza, ai fini dello espletamento dell'incarico conferitogli e rimanendo altresì a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni, il sottoscritto architetto rassegna in fede la presente consulenza.

Roma, li 5 marzo 2024

il C.T.U.

(Dr. Arch. Flavio Betti)

*Allegati:*

1) Elaborati grafici:

- 1a. Estratto di mappa in scala 1:1000;
- 1b. Pianta catastale dell'alloggio int. 3, Scala A in sc. 1:100;
- 1c. Cartiglio Progetto di edifici ad uso residenziale e commerciale "Comparto n. 8" – Edificio A, Tav. 2, Nuovi Tipi (prot. 6275 del 05.02.04).
- 1d. Pianta di progetto piano terra Edificio A, Tav. 2, ad uso commerciale.

2) Indice fotografico con spiegazioni didascaliche.

3) Documentazione fotografica (n. 9 foto).

4) Permesso a costruire ed atti notarili:

- 4a. Permesso a costruire n. 955, prot. 53608 del 13.09.2004 (1° Permesso).
- 4b. Atto di compravendita Notaio Carlo Federico Tuccari del 19.04.2007.
- 4c. Verbale di deposito di Regolamento di Condominio Notaio Maurizio Tufani del 12.04.2006, rep. n. 72363, racc. n. 20992.
- 4d. Ricevuta di Deposito della Segnalazione Certificato per l'Agibilità del 10.10.2019, prot. QI/2019/157161.

5) Ispezioni ipotecarie:

- 5a. Ufficio Provinciale di Roma del 29.05.2023 (Elenco immobili).
- 5b. Ufficio Provinciale di Roma del 29.05.2023 (Elenco omonimi).

6) Visure catastali:

- 6a. Visura attuale per immobile del 29.05.2023.
- 6b. Visura storica per immobile del 29.05.2023.

7) Contabilità oneri condominiali dello Studio \*\*\*\*\*.

8) Nr. 1 richiesta Fascicolo progettuale presso l'Ufficio Archivio.

9) Prospetto Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.





10) Quietanze di pagamenti:

- Nr. 6 (sei) ricevute di pagamenti.

11) Parcella competenze e spese.

