

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA IAPPELLI M.

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 87/2023

*Promossa da*

\*\*\*Omissis\*\*\*

*Contro*

\*\*\*Omissis\*\*\*

\*\*\*Omissis\*\*\*

Perizia Tecnica  
dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

## SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione .....	2
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali.....	7
Dati catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Parti comuni - Servitù - Patti.....	9
Vincoli ed oneri condominiali.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	15
Provenienze ventennali .....	16
Formalita pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	20
Regolarita edilizia .....	21
Stima / Formazione lotti.....	25

## INCARICO

In data 21/07/2023, il sottoscritto Arch. D'arrigo Gianfranco, libero professionista con studio in Via Dei Castani, 46 - 00172 - Roma (RM), email: gianfranco.darrigo@gmail.com, PEC: g.darrigo@pec.archrm.it, Tel.: \*\*\*\*\*, Fax: 06 2301762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Iappelli Miriam, nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 87/2023 e in data 30/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito di Atto sottoscritto con firma digitale nel fascicolo telematico, presso il Tribunale di Roma.

## PREMESSA

Lo scrivente "esperto" ex art. 568 c.p.c., esaminati gli atti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria Perizia Tecnica.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1:** Unità immobiliare ad uso residenziale con annessa area esterna di pertinenza ubicata a Roma (RM) - via dei Gonzaga, 165, 167 - piano S1 - T - 1.

## DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare con Repertorio 46439/2022 del 10 gennaio 2023 (trascritto in data 3 febbraio 2023 al Reg. part n. 9693 ed al Reg. Gener. n. 13777 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore di "\*\*\*OMISSIS\*\*", e contro il \*\*\*Omissis\*\*\* e la \*\*\*Omissis\*\*\*, è *"l'immobile facente parte dell'edificio residenziale a gradoni sito in Roma, via dei Gonzaga, avente accessi dai civici n. 165 (carrabile) e n. 167 (pedonale) e precisamente:*

- *Casa di abitazione da cielo a terra, distinta con il numero int. 1 (uno), distribuita ai piani seminterrato, terreno e primo, collegati tra loro tramite scala interna, composto da un vano, due ripostigli e un bagno al piano seminterrato; da soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, bagno e disimpegno, corte pertinenziale esclusiva su tre lati e piccola zona antistante il portone di ingresso delimitata tra la sagoma del fabbricato e la parte comune e condominiale individuata con il subalterno 502 a mezzo piccolo cancello esterno con ringhiera; da una camera, un bagno, terrazzo e balcone al piano primo; confinante nell'insieme con abitazione n. int. 2, parte comune e condominiale, proprietà Condominio Via dei Gonzaga n. 1698, salvo altri;*
- *Quanto sopra risulta distinto al catasto fabbricati del Comune di Roma al Foglio 419, particella 3539, sub. 504 e sub. 540 graffiati tra loro, via dei Gonzaga n. 167, piano S1-T-1, int. 1, a.c. 5, cat. A/2, cl. 2, vani 6, R.C. Euro 1.115,55".*

Il bene immobile oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà del \*\*\*Omissis\*\*\* e della \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno *"in regime di separazione dei beni"*.

Trattasi, pertanto, di una unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia civile, ovvero “un villino a schiera” appartenente ad un fabbricato sito in Roma, via dei Gonzaga n. 165, 167; l’unità immobiliare si sviluppa su tre piani, seminterrato, terra e primo, direttamente collegati tramite una scala interna, ed è annessa un’area esterna pertinenziale scoperta ad uso esclusivo. Il bene immobile è identificato catastalmente con:

- Foglio 419, Particella 3536, Sub. 504;
- Foglio 419, Particella 3536, Sub. 540;

graffati.

L'intero fabbricato, di cui l’unità immobiliare pignorata fa parte è stato realizzato conformemente allo standard edilizio-architettonico del periodo di costruzione ed è costituito da una serie di villini a schiera che si sviluppano su tre piani; nel dettaglio si ha un piano seminterrato, caratterizzato prevalentemente da box auto, un piano terra a destinazione prevalentemente residenziale, ed un piano primo, caratterizzato prevalentemente da locali destinati a “lavatoio”. Trattasi di un edificio residenziale “a gradoni” composto da dodici unità immobiliari a destinazione residenziale, che non presentano un accesso “diretto” da via dei Gonzaga.

Tramite un cancelletto in metallo pedonale posto al numero civico 167 ed un cancelletto in metallo carrabile posto al numero civico 165 di via dei Gonzaga, si accede ad un’area esterna condominiale: attraverso il cancelletto pedonale si accede ad un vialetto/corridoio pedonale, pavimentato, costeggiato da un lato da una piccola siepe, percorso il quale si giunge, scendendo dei gradini, ai diversi ingressi al piano terra delle unità immobiliari costituenti il fabbricato in oggetto.

Attraverso il cancello carrabile si accede invece ad una rampa/viale carrabile pavimentato che permette di raggiungere il piano seminterrato dei medesimi beni immobili costituenti il fabbricato in oggetto, destinati prevalentemente a box auto.

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 1, presenta due accessi indipendenti: ad esso si può accedere, sia al piano terra, sia al piano seminterrato attraverso due distinti portoncini blindati.

Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia di abitazioni di tipo civile; è un’area a media densità abitativa, con una scarsa dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.

Si tratta di una zona periferica “suburbana”, situata a Ovest del comune di Roma, ed ubicata internamente al Grande Raccordo Anulare, nel “Suburbio VIII, Gianicolense”, nella zona urbanistica 16b “Buon Pastore” del Municipio XII di Roma Capitale (ex Municipio XVI), e confina con le Zone Urbanistiche “Val Cannuta, Villa Pamphili, Colli Portuensi, Corviale, Pisana”.

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova a ca. 550 m da un’importante arteria viaria quale Via della Pisana ed a 750 m da via di Bravetta.

A ca. 2,8 km dall’unità immobiliare vi è la “Riserva naturale della Valle dei Casali”.

A circa 750 dal fabbricato in oggetto vi è la fermata del Bus “Pisana/Bentivoglio” (autobus 792, 808, 881, 892), mentre a circa 800 m vi è la fermata del Bus “Bravetta/Pisana” (autobus 98, 792, 808, 889, n.98).

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva si trova in una zona con una discreta dotazione di parcheggi; in occasione del sopralluogo, lo scrivente Esperto non ha riscontrata difficoltà nel trovare parcheggio.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare ad uso residenziale con annessa area esterna di pertinenza ubicata a Roma (RM) - via dei Gonzaga, 165, 167 - piano S1 – T – 1.

## TITOLARITÀ

L'unità immobiliare sita in Roma, via dei Gonzaga, 165, 167 risulta di proprietà dei seguenti proprietari, esegutati:

- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà ½ in regime di separazione dei beni)  
Codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà ½ in regime di separazione dei beni)  
Codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà ½ in regime di separazione dei beni)  
Codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà ½ in regime di separazione dei beni)  
Codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

## ASTE GIUDIZIARIE® CONFINI

## ASTE GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente perizia come bene n. 1, è sita in Roma, via dei Gonzaga n. 165, 167,

Il bene immobile in oggetto, identificato con l'int. 1, si sviluppa su tre piani, S1, T, 1, collegati direttamente tra loro tramite una scala interna e presenta un'annessa area esterna scoperta di pertinenza. Esso confina (sui tre piani) con un'altra unità immobiliare, int. 2, (di proprietà di terzi) appartenente al medesimo condominio di via dei Gonzaga 165, 167.

L'unità immobiliare, inoltre, confina a Nord-est con l'area condominiale precedentemente descritta, ovvero il vialetto condominiale al piano terra, mentre confina verso Sud/Ovest con il "distacco" di altra proprietà, avente accesso dal n. civico 169 di via dei Gonzaga.

## CONSISTENZA

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, destinata catastalmente ad "abitazione di tipo civile - A/2", allo stato attuale (come verificato in sede di sopralluogo, eseguito in data 9 novembre 2023) si presenta sostanzialmente conforme rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale ultima in atti e rispetto a quanto previsto nelle domande di condono edilizio relative al bene stesso, che verrenno descritte approfonditamente nel successivo paragrafo "Regolarità Edilizia". Lo scrivente Esperto, pertanto, di seguito descriverà l'unità immobiliare così come si presenta allo stato attuale, ovvero come è stata rilevata nel corso del sopralluogo suddetto.

### **Bene N° 1 - stato dei luoghi all'attualità:**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,47 m	S1
Abitazione	35,90 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	12,70 m	T
Abitazione	18,50 mq	22,50 mq	1,00	22,50 mq	2,20 m	1
Portico	7,00 mq	8,00 mq	0,30	2,4 mq		T
Area esterna	140,00 mq	153,00 mq	0,10 0,02	6,5 mq + 1,76 mq = 8,26 mq		T
Balcone	3,30 mq	4 mq	0,30 0,02	1,20 mq		1
Terrazzo	17,50 mq	23mq	0,30	6,9 mq		1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>149,26 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:</b>				<b>150,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile.

All'attualità l'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, seminterrato, terreno e primo, direttamente collegati tramite una scala interna in legno.

Come riportato nell'Atto di compravendita stipulato a rogito notaio Castorina G. in data 10 febbraio 2010, "L'immobile oggetto di compravendita era così costituito: "casa di abitazione da cielo a terra, distinta con il numero int. 1, distribuita ai piani seminterrato, terreno e primo, collegati tra loro tramite scala interna composto da un vano, due ripostigli e un bagno al piano seminterrato; da soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera, bagno e disimpegno, corte pertinenziale esclusiva su tre lati e piccola zona antistante il portone di ingresso delimitata tra la sagoma del fabbricato e la parte comune

*condominiale individuata con il subalterno 502 a mezzo piccolo cancello esterno con ringhiera; da una camera, un bagno, terrazzo e balcone al piano primo.....”.*

L'abitazione all'attualità sviluppa una superficie interna calpestabile di 44,00 mq al piano seminterrato, di 35,90 mq al piano terra e di 18,50 mq al primo piano ed è così distribuita:

*Piano seminterrato:*

- n. 1 Soggiorno con angolo cottura (34,00 mq);
- n. 1 Ripostiglio 1 (3,20 mq);
- n. 1 Ripostiglio 2/ Dispensa (2,60 mq);
- n. 1 Bagno 1 (3,80 mq);

*Piano terra:*

- n. 1 Ingresso / Disimpegno (5,20 mq);
- n. 1 Salotto (15,40 mq);
- n. 1 Camera 1 (11,50 mq);
- n. 1 Bagno 2 (3,60 mq);

*Piano primo:*

- n. 1 Camera 2 (13,60 mq).
- n. 1 Bagno 3 (4,80 mq);

Il bene immobile in oggetto presenta due accessi indipendenti: ad esso si può accedere, sia al piano terra, sia al piano seminterrato attraverso due distinti portoncini blindati.

Esso presenta un'altezza interna utile differente nei diversi ambienti: il piano seminterrato è caratterizzato da un'altezza interna utile pari a ca. ml. 2,47, il piano terra presenta un'altezza interna utile pari a ml 2,70, mentre il primo piano presenta un'altezza interna utile pari a 2,20 ml.

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è dotata:

- al piano primo:
  - di un balcone pavimentato, cui si accede dal bagno 3, che è dotato di un parapetto in parte in cemento a vista ed in parte in metallo e vetro;
  - di un terrazzo coperto, cui si accede dalla camera 2, dotato di un parapetto "in cortina".

➤ al piano terra:

di un'area esterna scoperta pertinenziale cui si accede dal salotto e dalla camera 1. Una porzione di tale area, in prossimità delle porte finestre di collegamento con il bene immobile, si presenta pavimentata e risulta coperta da un tetto a falde. Si rileva che tutto "perimetro dell'unità immobiliare" (nell'area esterna) risulta pavimentato per una larghezza di ca. un metro.

L'area esterna si sviluppa su due livelli:

- una porzione di area, rivolta a Nord/Ovest, si sviluppa alla medesima quota del bene immobile, ovvero al piano terra; essa è adibita prevalentemente a giardino, con prato e verde ben curato;

- una porzione di area rivolta a Sud/Ovest si sviluppa invece ad una quota inferiore, ed è raggiungibile attraverso alcuni gradini in metallo; essa si presenta pavimentata e delimitata dalla parte superiore attraverso "elementi metallici"; in tale porzione di area pertinenziale si rileva la presenza di una tettoia leggera in legno.

Si rileva infine la presenza di un'ulteriore area esterna, di limitate dimensioni, che, come descritto nell'Atto di Compravendita stipulato a rogito Notaio Castorina in data 10 febbraio 2010, consiste in una "piccola zona antistante il portone di ingresso delimitata tra la sagoma del fabbricato e la parte comune condominiale individuata con il subalterno 502".

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA UBIcata A ROMA (RM) - VIA DEI GONZAGA, 165, 167 - PIANO S1, T, 1 - INT. 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 03/03/2005 al 10/02/2006	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1) Proprietà dal *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 3539, Sub 504 - 540 graffati Categoria A/2, z.c. 5 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1.115,55  Via dei Gonzaga n. 167 - piano S1 - T - 1	Immobile attuale ottenuto da Pratica n. RM0158990 del 03/03/2005 - Fusione: Immobili soppressi /originari: Foglio 419, Part. 3539, sub. 504 - sub. 516 - sub. 528
Dal 10/02/2006 al 10/02/2010	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 3539, Sub 504 - 540 graffati Categoria A/2, z.c. 5 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1.115,55  Via dei Gonzaga n. 167 - piano S1 - T - 1	Variazione nel classamento
Dal 10/02/2010 al 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni); - ***Omissis*** (Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 3539, Sub 504 - 540 graffati Categoria A/2, z.c. 5 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1.115,55  Via dei Gonzaga n. 167 - piano S1 - T - 1	Variazione degli intestati
Dal 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni); - ***Omissis*** (Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 419, Part. 3539, Sub 504 - 540 graffati Categoria A/2, z.c. 5 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie tot. 150 mq - Tot. escluse aree scoperte: 129 mq Rendita € 1.115,55  Via dei Gonzaga n. 167 - piano S1	Variazione - inserimento in visura dati di superficie

		- T - 1	
--	--	---------	--

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI GONZAGA, 165, 167 - PIANO S1, T, 1 - INT. 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3539	504 540	5	A/2	2	6 vani	Tot.:150 mq Escluse aree scoperte: 129 mq	Euro 1.115,55	S1, T, 1	Sub 504 Sub 540

### Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 9 novembre 2023 si è verificata la presenza di una sostanziale conformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente all'unità immobiliare, bene oggetto di pignoramento distinto nella presente Perizia Tecnica come bene n. 1.

L'unità immobiliare, destinata catastalmente ad abitazione di tipo civile, allo stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale sia per quanto riguarda la destinazione d'uso (abitazione), sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, salvo le seguenti lievi difformità:

- al piano seminterrato è stata realizzata (aggiunta) una "porzione di parete" di ca 50 cm, in corrispondenza dell'attuale angolo cottura; sempre al piano seminterrato si è riscontrata una ulteriore difformità nell'accesso al piano medesimo, che è rappresentato nella planimetria catastale diversamente da quanto rilevato all'attualità.
- al piano terra, invece, è stata eliminata una porzione di parete di ca. 60 cm all'interno dell'attuale salotto, laddove originariamente era previsto l'angolo cottura.

Si rileva altresì la presenza all'attualità di una tettoia in legno nell'area esterna di pertinenza del bene immobile, non rappresentata nella planimetria catastale.

Alla luce della sostanziale conformità riscontrata nel bene immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale rispetto a quanto "previsto" catastalmente, si sottolinea che ad oggi non si ritiene necessaria effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della stessa planimetria.

Si precisa tuttavia che, come verrà descritto più approfonditamente successivamente, la planimetria catastale ultima in atti "deriva" dalle istanze di condono presentate in data 29 luglio 2004, per le quali non è stata ancora rilasciata concessione edilizia in sanatoria. Si ritiene utile evidenziare, pertanto, le differenze che si rilevano dal confronto tra la planimetria catastale ultima in atti e la planimetria catastale "non attuale", ovvero la planimetria catastale precedente, conforme con gli elaborati grafici di progetto allegati alla domanda presentata per il rilascio della concessione edilizia (ultimo titolo edilizio ad oggi rilasciato) relativamente al fabbricato di cui il bene immobile in oggetto fa parte. Nel dettaglio nei piani seminterrato e primo si riscontra essenzialmente una diversa destinazione d'uso, poichè originariamente, (ovvero "da progetto") al piano S1 era previsto un box, mentre al primo piano era previsto un locale di servizio, lavatoio; nel piano seminterrato si rileva altresì una modifica dell'accesso, con l'inserimento di un portoncino blindato.

#### Note

Lo scrivente esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene che non siano necessarie volture per l'aggiornamento dei dati inseriti in Catasto; l'acatastamento delle unità immobiliari risulta all'attualità regolare.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'unità immobiliare.

### PARTI COMUNI- SERVITU' - PATTI

L'immobile pignorato risulta essere "inserito in un contesto condominiale" e risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari, quale, ad esempio, le aree esterne pavimentate, pedonale e carrabile.

All'attualità risulta costituito un "condominio", con relativo Regolamento che si allega e si intende integralmente riportato nella presente perizia tecnica, nonché richiamato nell'Atto di compravendita, relativo al bene oggetto di pignoramento, stipulato a rogito Notaio Castorina G., Repertorio 66459/9750 in data 10 febbraio 2010 (Trascritto al Reg. Generale 15633, Reg. Particolare 8179 del 12/02/2010), laddove si afferma che "*il Regolamento di condominio, che la parte acquirente dichiara di accettare e si impegna ad osservare e far osservare dai suoi aventi causa, trovasi depositato in atti del Notaio Giovanni Berionne di Roma con verbale in data 22 febbraio 2001, Rep. 18649/5001, registrato a Roma 2 il 13 marzo 2001 e trascritto a Roma 1 il 16 marzo 2001 al numero 14578 di formalità*"

Nel Regolamento di condominio relativo al fabbricato sito in Roma, via dei Gonzaga nn. 163 -165. si precisa nell'art. 1 l'oggetto del Regolamento stesso, ovvero "*l'edificio residenziale a gradoni sito in Roma, via dei Gonzaga, aventi accessi dai nn. Cc. 163 (carrabile) e 165 (pedonale) di sdetta via dei Gonzaga, composto da dodici unità abitative, costruito su parte dell'area della superficie complessiva di mq 2.430 distinta in Catasto terreni al Foglio 419, particelle 319, 345, 363, 357, successivamente unificate*"

*nella particella 345” ..... “Si precisa che l’area di mq 850 circa, distinta in N.C.E.U. al predetto foglio 419, particella 503 è esclusa dagli enti condominiali e costituisce proprietà esclusiva della \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* – Società a responsabilità limitata”, società costruttrice, o suoi aventi causa”*

Si ritiene utile riportare altresì quanto descritto nell'art. 2 dell'Atto di compravendita precedentemente richiamato, stipulato a rogito Notaio Castorina G. in data 10 febbraio 2010 laddove si sostiene che *"si comprendono nella compravendita tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive se e in quanto esistenti della porzione immobiliare predetta che viene venduta e rispettivamente acquistata nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui si trova, anche con riferimento al fabbricato di cui fa parte, nulla escluso od eccettuato, noto alla parte acquirente e si e come dalla parte venditrice si possedeva e godeva o da essa si aveva diritto di possedere o godere.*

*Sono altresì compresi nella compravendita tutti gli spazi ed enti in comune del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare predetta che per legge o per regolamento di condominio spettano pro quota alle singole unità immobiliari”.*

.....

*“La parte acquirente dichiara di conoscere il contenuto dell’art. 2 del sopra citato Atto (n.d.r.: Atto di compravendita da parte della Società costruttrice il fabbricato di cui fa parte il bene immobile oggetto di pignoramento dell’area su cui verrà edificato il fabbricato in oggetto, stipulato a rogito Notaio G. Berionne in data 1/06/1994, Repertorio n. 3499/597) il cui testo viene di seguito totalmente riprodotto:*

*“in particolare le parti si danno reciproco atto e ribadiscono:*

- *Che l’area di metri quadri 850 circa, distinta in N.C.E.U. al Foglio 419, particella 3539, subalterno 503, è esclusa dagli enti condominiali e costituisce proprietà esclusiva della Società venditrice \*\*\*\*\* – Società a responsabilità limitata” o suoi aventi causa;*
- *Che a carico del passaggio carrabile comune e condominiale distinto in N.C.E.U. con il subalterno 502 del mappale 3539 ed a favore della sopra detta porzione di terreno di proprietà esclusiva della società venditrice distinta con il subalterno 503, è costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo;*
- *Che la predetta società proprietaria esclusiva, per se e i suoi aventi causa, è espressamente autorizzata ad utilizzare detta area distinta con il subalterno 503, per ogni e qualsiasi fine edificatorio consentito dalle disposizioni di legge e regolamentari in materia, senza dover corrispondere al condominio e/o ai singoli condomini indennizzi e/o compensi di sorta”.*

In merito alle “parti comuni” del fabbricato, appare utile riportare anche quanto specificato in particolare, nell’Art. 3 del suddetto Regolamento di Condominio, ove si afferma che *“Costituiscono oggetto di proprietà comune fra tutti i condomini, indivisibili ed inalienabili, le parti costitutive dell’edificio, le sue pertinenze, le opere le installazioni ed i manufatti di qualsiasi genere indispensabili per l’uso e il godimento comune e per la conservazione dell’edificio.*

*In particolare sono di proprietà comune dei Condomini:*

*a) l’area di sedime dell’edificio;*

*b) le fognature con i loro pozzetti d’ispezione, i tubi di scarico delle acque piovane e dei w.c., fino ai punti di diramazione per i locali di proprietà esclusiva dei Condomini;*

- c) le colonne dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, del telefono e del videocitofono, fino ai punti di diramazione per i locali di proprietà esclusiva dei Condomini;
- d) la rampa di accesso ai dodici box sottostanti le dodici unità abitative, con il relativo cancello automatico di chiusura; fampa dipartentesi dal n. c. 163 di Via dei Gonzaga;
- e) il cancello di ingresso pedonale, con sovrastante pensilina, al n.c. 165 di via dei Gonzaga e la rampa a gradoni di accesso alle singole unità abitative dal predetto n.c. 165 di Via de1 Gonzaga;
- 1) l'impianto elettrico per l'illuminazione sia della rampa di accesso di cui alla precedente lettera d) che del cancello di ingresso pedonale e la rampa a gradoni di cui alla precedente lettera e);
- g) il videocitofono e l'apricancello fino al punto di diramazione alle singole unità abitative.

Il diritto di ciascun condomino su tutte le cose di proprietà comune, è proporzionale al valore della rispettiva unità abitativa espressa in millesimi, quale risulta dalla tabella allegata al presente regolamento sotto la lettera "C".

I Condomini non possono mai rinunciare al proprio diritto di comproprietà allo scopo di sottrarsi al contributo nelle spese per la ricostruzione, riparazione o manutenzione delle cose comuni; il contributo nelle spese è determinato per ciascuno sulla base dei rispettivi millesimi di proprietà di cui sopra".

Nell'Art. 18 del medesimo Regolamento di codominio si riporta inoltre che "E' espressamente riservato alla \*\*\*\*\* - Società a responsabilità limitata, società costruttrice, finché proprietaria anche di una sola porzione di proprietà esclusiva, il diritto di apportare alle tabelle annesse al presente regolamento, tutte le eventuali correzioni di errori materiali che dovessero emergere e in tal senso si intende irrevocabilmente delegata anche nel comune interesse da tutti i Condomini.

Si dà altresì atto del fatto che a carico della striscia di terreno attualmente distinta in N.C.E.U. al Foglio 419, particella 3539, sub. 501, costituente bene comune e condominiale, esiste servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo a vantaggio della porzione di area della superficie di mq 850 circa, attualmente distinta in N.C.E.U. al Foglio 419, particella 3539; sub. 503.

Tale area, si ribadisce, resta in proprietà piena ed esclusiva della della \*\*\*\*\* — Società a responsabilità limitata", o suoi aventi causa.

La predetta società proprietaria esclusiva è espressamente autorizzata ad utilizzare la predetta area della superficie di mq 850 circa per ogni e qualsiasi fine edificatorio consentito dalle disposizioni di legge e regolamentari in materia, senza dover corrispondere al Condominio e/o ai singoli condomini indennizzi e/o compensi di sorta".

Nell'Art. 4 dell'Atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Castorina G. in data 10 febbraio 2010, si riporta che "Garantisce la parte venditrice la buona e piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni ed oneri di qualsiasi natura, privilegi fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, diritti o pretese di terzi, volendo in ogni contrario caso rispondere alla evizione come per legge.

Ciò ad eccezione:

- Dell'atto di obbligo edilizio, a rogito del Dott. Giovanni Berionne, Notaio in Roma, in data 19 giugno 1998, Rep. 13079, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma 2 il 2 luglio 1998 al n. 29077 serie 1/V e trascritto a Roma 1 il 20 giugno 1998 al n. 25125 di formalità, stipulato ai fini del rilascio della concessione edilizia appresso indicata;
- Dell'ipoteca iscritta a Roma 1 il 3 maggio 2001 al n. 9652 di formalità a favore della Banca Woolwich per l'importo di Lire 720.000.000 a garanzia di un mutuo di Lire 360.000.000, mutuo

*che la parte venditrice dichiara obbligarsi ad estinguere anticipatamente con parte del ricavato della presente vendita....."*

Nel dettaglio, come riportato nella "sezione D - Ulteriori informazioni" della Nota di Trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulato a rogito Notaio Berionne Giovanni a favore del Comune di Roma e contro la società "\*\*\*\*\* - S.r.l.", "\*\*\*\*\* - Società e responsabilità limitata, per sè e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si è impegnata:

- A. *A vincolare, come vincola, irrevocabilmente e definitivamente, il lotto di terreno di mq. 1847 costituente l'intera area in zona F1, meglio descritto nell'atto in trascrizione, di sua proprietà, al servizio della progettata costruzione, così come risulta dalla planimetria che trovasi allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "A", nella quale la superficie in oggetto è rappresentata con contorno azzurro, planimetria che la comparente dichiara essere conforme a quella di progetto approvato;*
- B. *A mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente, la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano interrato al servizio dell'edificio, così come risulta nella planimetria come sopra allegata all'atto in trascrizione, sotto la lettera "A", nella quale le superfici in oggetto sono rappresentate con contorno blu;*
- C. *A destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 359,69 a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria al trascrivendo atto come sopraallegata sub "A", nella quale la superficie destinata a parcheggio è rappresentata con contorno rosso, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a porre a dimora 15 alberi di altezza non inferiore a 4,50 mt, così come risulta dalla planimetria all'atto in trascrizione come sopra allegata sotto la lettera "A" nella quale le superfici destinate a giardino sono rappresentate con contorno verde".*

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come rilevato nel paragrafo precedente, all'attualità per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva risulta essere costituito un "condominio".

Si è altresì rilevata l'esistenza di un Regolamento di Condominio, che si allega e si intende in questa sede integralmente riportato.

In merito agli oneri e le spese condominiali si riporta quanto precisato nell'art. 3 del Regolamento di condominio, laddove si afferma che *"Il diritto di ciascun condomino su tutte le cose di proprietà comune, è proporzionale al valore della rispettiva unità abitativa espressa in millesimi, quale risulta dalla tabella allegata al presente regolamento sotto la lettera "C".*

*I Condomini non possono mai rinunciare al proprio diritto di proprietà allo scopo di sottrarsi al contributo nelle spese per la ricostruzione, riparazione o manutenzione delle cose comuni; il contributo nelle spese è determinato per ciascuno sulla base dei rispettivi millesimi di proprietà di cui sopra".*

Appare utile richiamare la suddetta Tabella C nella quale si precisano i millesimi di proprietà di ciascuna unità immobiliare facente parte del condominio in oggetto. L'unità immobiliare int. 1, oggetto della presente Procedura Esecutiva vale 46 millesimi.

In merito agli eventuali oneri condominiali (ovvero le spese per la gestione degli spazi comuni) ancora da versare a favore del condominio da parte dei debitori eseguiti, l'Amministratore del Condominio ha inviato l'estratto conto relativo all'immobile oggetto del pignoramento (bene n.1), in cui si riporta la "situazione rateale" al 15 novembre 2023. Da tale rendiconto relativo all'anno 2023 emerge che alla data suddetta l'importo residuo degli oneri condominiali da versare da parte dei debitori eseguiti relativamente al bene oggetto di pignoramento, è pari ad Euro 129,68.

Dalla documentazione inviata è altresì possibile quantificare l'importo medio degli oneri dovuti per la "gestione condominiale ordinaria", relativamente al bene oggetto della presente Procedura Esecutiva; nel dettaglio si sono avute nell'anno 2023 quattro rate trimestrali di importo pari a 106,00 Euro ciascuna.

In data 23 febbraio 2024 l'Amministratore di Condominio precisava con una comunicazione a mezzo mail la situazione contabile dei debitori eseguiti in tale data, evidenziando che *"la situazione contabile, riguardante i versamenti delle quote condominiali anno 2024, dei Sigg. \*\*\*OMISSIS\*\*\* - \*\*\*OMISSIS\*\*\*, è la seguente:*

*1ª rata 2024 scaduta il 5 gennaio di €. 152,00 comprensivo di conguaglio 2023 (rata 112,00 cong. 39,96) NON E' STATA PAGATA*

*La prossima rata trimestrale di 112,00 €. scade il 5 aprile p.v. e a seguire il 5 luglio ed il 5 ottobre sempre stesso importo. Salvo rate straordinarie".*

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato sito in Roma, via dei Gonzaga n. 165-167, cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta una struttura portante in cemento armato ed è dotato prevalentemente di una copertura piana.

Le superfici esterne dell'edificio sono finite prevalentemente "in cortina"; le facciate verso Sud/Ovest e Nord/Est presentano balconi aggettanti, dotati di parapetti in parte caratterizzati da cemento a vista, ed in parte in metallo e vetro sormontati da ringhiere in metallo. Nel fabbricato in oggetto si rileva la presenza di un terrazzo al primo piano nella facciata del fabbricato rivolta verso Nord/Ovest (appartenente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento).

Le unità immobiliari facenti parte il fabbricato in oggetto non presentano un accesso "diretto" da via dei Gonzaga.

Tramite un cancelletto in metallo pedonale posto al numero civico 167 ed un cancelletto in metallo carrabile posto al numero civico 165 di via dei Gonzaga, si accede ad un'area esterna condominiale: attraverso il cancelletto pedonale si accede ad un vialetto/corridoio pedonale, pavimentato, costeggiato da un lato da una piccola siepe, e da un lato da un parapetto in cemento, percorso il quale si giunge, anche scendendo alcuni gradini, agli ingressi, al piano terra, delle diverse unità immobiliari costituenti il fabbricato in oggetto.

Attraverso il cancello carrabile si accede ad una rampa/viale carrabile, pavimentato, delimitato dalla proprietà adiacente (costituente un altro condominio) da un muretto sormontato da una ringhiera

metallica; tale vialetto carrabile permette di raggiungere il piano seminterrato dei medesimi beni immobili costituenti il fabbricato, destinati prevalentemente a box auto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 1, costituisce un "villino a schiera" del suddetto fabbricato e presenta all'attualità due accessi indipendenti: ad essa si può accedere, sia al piano terra, sia al piano seminterrato attraverso due distinti portoncini blindati.

Tale unità immobiliare si sviluppa su tre piani, ovvero seminterrato, terreno e primo, collegati direttamente tra loro tramite una scala interna "a chiocciola" in legno, dotata di un corrimano in corda fissata sulla parete perimetrale del "vano scala".

Il bene presenta una tripla esposizione, ovvero un'esposizione Sud/Ovest, Nord/Est, Nord/Ovest ed è caratterizzato da altezze interne utili differenti nei diversi piani: il piano seminterrato è caratterizzato da un'altezza interna utile pari a ca. ml. 2,47; il piano terra presenta un'altezza interna utile pari a ml 2,70, mentre il primo piano presenta un'altezza interna utile pari a 2,20 ml.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia civile.

Le pareti interne sono finite per lo più con intonaco civile e tinteggiate, salvo alcune pareti nella camera sita al primo piano, che si presentano finite con carta da parati; i diversi locali dell'appartamento risultano tinteggiati con tonalità chiare.

La parete in corrispondenza dell'angolo cottura, al piano seminterrato, presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica.

Il bagno 1, al piano seminterrato, dotato di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 1,40 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una doccia.

Il bagno 2, al piano terra, dotato di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 1,40 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una doccia.

Il bagno 3, al primo piano, dotato di porta-finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 2,00 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una vasca. Il bagno 3 presenta una porzione della parete divisoria con la camera 2 in vetrocemento. Si rileva la presenza di una porzione di parete in vetrocemento anche nel locale soggiorno pranzo, al piano seminterrato, in una porzione di parete perimetrale del fabbricato, laddove si trova il portoncino blindato di ingresso all'unità immobiliare (a fianco del portoncino stesso).

I pavimenti dell'unità immobiliare in oggetto sono costituiti al piano seminterrato per lo più da piastrelle di ceramica, al piano terra ed al primo piano da parquet, salvo nei bagni dove si hanno pavimenti in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono dotati di vetro-camera e sono provvisti di grate esterne di colore verde ai piani seminterrato e primo.

Le porte interne sono in legno.

Il villino è dotato di un impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria autonomo, con una caldaia murale marca "Ariston", installata nel balcone posto al primo piano, quindi esternamente rispetto all'unità immobiliare. Gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifoni.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con adeguato numero di punti-luce. Sono presenti un video citofono nel soggiorno, in prossimità del portoncino di ingresso all'appartamento al piano terra, ed un citofono al primo piano, nella camera 2.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata:

- al piano primo:
  - di un balcone pavimentato, cui si accede dal bagno 3, che è dotato di un parapetto in parte in cemento a vista ed in parte in metallo e vetro;
  - di un terrazzo coperto, cui si accede dalla camera 2, dotato di un parapetto "in cortina".

➤ al piano terra:

di un'area esterna scoperta pertinenziale cui si accede dal salotto e dalla camera 1. Una porzione di tale area, in prossimità delle porte finestre di collegamento con il bene immobile, si presenta pavimentata e risulta coperta da un tetto a falde. Si rileva che tutto "perimetro dell'unità immobiliare" (nell'area esterna) risulta pavimentato per una larghezza di ca. un metro.

L'area esterna risulta delimitata perimetralmente per lo più attraverso un muretto e/o una recinzione metallica, e si sviluppa su due livelli:

- una porzione di area, rivolta a Nord/Ovest, si sviluppa alla medesima quota del bene immobile, ovvero al piano terra; essa è adibita prevalentemente a giardino, con prato e verde ben curato;
- una porzione di area rivolta a Sud/Ovest si sviluppa invece ad una quota inferiore, ed è raggiungibile attraverso alcuni gradini in metallo; essa si presenta pavimentata e delimitata dalla parte superiore attraverso "elementi metallici"; in tale porzione di area pertinenziale si rileva la presenza di una tettoia leggera in legno.

Si rileva infine la presenza di un'ulteriore area esterna, di limitate dimensioni, che, come descritto nell'Atto di Compravendita stipulato a rogito Notaio Castorina in data 10 febbraio 2010, consiste in una "piccola zona antistante il portone di ingresso delimitata tra la sagoma del fabbricato e la parte comune condominiale individuata con il subalterno 502".

Nel corso del sopralluogo (eseguito in data 9 novembre 2023) si è rilevato che l'unità immobiliare appare ad un esame visivo, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo la presenza di tracce di pregresse infiltrazioni d'acqua che si rilevano nella camera 2, al primo piano, come confermato dal debitore in sede di sopralluogo.

Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte, ed in particolare la facciata e le parti esterne comuni appaiono in buono stato di conservazione e manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in data 9 novembre 2023 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che lo stesso risultava occupato.

Il bene pignorato è infatti abitato dai debitori esecutati e dalla figlia.

Come riportato nel "verbale primo accesso del Custode Giudiziario" redatto in data 9 novembre 2023 dal Custode, Avv. Valeria Amatiello, "il compendio pignorato è nel possesso della parte esecutata, che vi abita con la figlia \*\*\*\*, nata il \*\*\*\*\*."

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSO GIARDINO DI PERTINENZA  
UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI GONZAGA, 165, 167 - PIANO S1, T, 1 - INT. 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2010	1) ***Omissis*** 2) ***Omissis***  "1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni"	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		Notaio Castorina Giancarlo	10/02/2010	66459 - Raccolta n. 9750	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	12/02/2010	15633	8179	

Atto tra vivi - Compravendita:

- a favore del \*\*\*Omissis\*\*\* e della \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni

- contro la sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà oggetto della compravendita, immobile sito in Roma, via dei Gonzaga n° 167, riportato al N.C.E.U. Foglio 419 particella 3539 con i subalterni 504 e 540 graffati.

L'immobile "attuale" è stato ottenuto con una pratica di "Fusione" prot. N. RM0158990 del 03/03/2005, attraverso la quale sono stati soppressi i seguenti immobili originari: Foglio 419 particella 3539 con i subalterni 504, 516, 528

Come riportato nell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Castorina G. Repertorio 66459/9750 del 10 febbraio 2010, precedentemente descritto "Riguardo la provenienza, la parte venditrice dichiara di aver acquistato quanto in oggetto con Atto a rogito del Notaio Giovanni Berionne di Roma del 2 maggio 2001 Rep. 18968/5149 .... Dalla Società "\*\*\*\*\* - Società a Responsabilità Limitata" con sede in Roma, che ha edificato il complesso immobiliare di cui quanto in oggetto è parte, a propria cura e spese, su area acquistata con atto a rogito del Notaio Giovanni Berionne di Roma in data 1giugno 1994 Rep. 3499/597 registrato a Roma il 16/06/1994 al numero al n. 24150 e trascritto a Roma 1 il 3 giugno 1994 al numero 20360 di formalità"

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/2001	1) ***Omissis*** (1/1)	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		Notaio Berionne Giovanni	02/05/2001	18968 - Raccolta n. 5149	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	03/05/2001	36874	24157	

Atto tra vivi - Compravendita:

- a favore e della sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
- contro "\*\*\*\*\* - S.R.L." per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

oggetto della compravendita:

- immobile sito in Roma, via dei Gonzaga n° 167 riportato al N.C.E.U. Foglio 419 particella 3539 con i subalterni 504 e 516 graffati
- immobile sito in Roma, via dei Gonzaga n° 165 riportato al N.C.E.U. Foglio 419 particella 3539 sub. 528

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1994	1) ***Omissis*** (1/1)	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		Notaio Berionne Giovanni	01/06/1994	3499 - Raccolta n. 597	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	03/06/1994	37016	20360
<p>Atto tra vivi - Compravendita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a favore "***** - S.R.L." per la quota di 1/1 del diritto di proprietà</li> <li>- contro la sig.ri ***Omissis***, ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà</li> </ul> <p>oggetto della compravendita:                      immobile sito in Roma, via dei Gonzaga n° 165 / lotto di terreno di 2586 mq                      riportato al C.T. Foglio 419 particelle 319, 345, 363, 357</p>					

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 07/11/2023, relativa al bene oggetto della presente Procedura Esecutiva, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

**- Atto tra vivi - cosituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Roma il 13/03/2013  
 Reg. gen. 25753 - Reg. part. 19606  
 Pubblico Ufficiale: Dragonetti Mercurio Paolo  
 Repertorio 9654/6631 del 28/02/2013  
 Presenza graffati  
 A favore e contro \*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\*

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 03/02/2023

Reg. gen. 13777 - Reg. part. 9693

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Repertorio 46439/2022 del 10/01/2023

A favore di "\*\*\*OMISSIS\*\*\*" - Contro il \*\*\*Omissis\*\*\* e la sig. \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni

Presenza graffati

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 03/05/2001

Reg. gen. 36875 - Reg. part. 9652

Pubblico Ufficiale: Berionne Giovanni

Repertorio 18969 del 02/05/2001

➤ Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 6065 del 16/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/02/2010,

Cancellazione totale eseguita in data 26/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D Lgs 385/1993)

Presenza graffati

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 12/02/2010

Reg. gen. 15634 - Reg. part. 3521

Pubblico Ufficiale: Castorina Giancarlo

Repertorio 66459/9751 del 10/02/2010

Presenza graffati

A favore di "Banca Popolare di Bergamo S.p.A."

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

**Annotazioni**

- **Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota**

del 13/01/2004

Reg. gen. 3312 - Reg. part. 173

Pubblico Ufficiale: Berionne Giovanni

Repertorio 18424 del 18/01/2001

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8132 del 1999

Presenza graffati

- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni**

del 08/09/2004

Reg. gen. 104164 - Reg. part. 9175

Pubblico Ufficiale: Berionne Giovanni

Repertorio 20186 del 28/01/2002  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8132 del 1999  
Presenza graffati

## NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica,

- secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Roma (P.R.G.) l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella

➤ Tav. "Sistemi e Regole"- scala 1:10000, nel Sistema Insediativo alla componente denominata "Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali".

Tipologia di strumento: Programma integrato di intervento

Denominazione: n. 4 "Bravetta – Città da ristrutturare"

Nell'Art. 51 delle N.T.A. del P.R.G., si riporta che *"per città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici" .....*

Nell'Art. 52 delle N.T.A. del P.R.G., si riporta che *"si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi varie*

*I tessuti della Città da Ristrutturare si articolano in:*

- a) *Tessuti prevalentemente residenziali;*
- b) *tessuti prevalentemente per attività" .....*

Nell'Art. 53 delle N.T.A. del P.R.G., si riporta che *"I Programmi Integrati nella città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private" .....*

I Programmi integrati di intervento puntano a promuovere, coordinare ed integrare iniziative e risorse pubbliche e private, per migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi e infrastrutture di quartieri che ne sono carenti.

Originariamente introdotti dall'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e successivamente recepiti dalla Legge Regionale 26 giugno 1997, n. 22, i Programmi integrati di intervento sono annoverati tra gli strumenti di attuazione del Nuovo Piano Regolatore Generale, che all'art. 14 delle NTA ne definisce finalità, iniziativa, applicazione, procedura e contenuti. Gli ambiti per i Programmi integrati riferiti alla Città consolidata, alla Città da ristrutturare ed alla Città della trasformazione sono rispettivamente disciplinati dagli artt. 50, 53 e 60 delle Norme Tecniche.

Sul piano delle procedure amministrative, l'Amministrazione capitolina, in collaborazione con i Municipi interessati, predispone per ciascun ambito uno Schema di assetto preliminare che, oltre a definire obiettivi e indirizzi per la realizzazione degli interventi, individua le opere pubbliche la cui realizzazione è ritenuta prioritaria.

Successivamente, l'Amministrazione, sulla base di uno schema di bando-tipo approvato dalla Giunta capitolina, emana il Bando di sollecitazione dei contributi partecipativi e delle proposte d'intervento.

I contributi partecipativi consistono in osservazioni, proposte di modifica, richieste di chiarimenti e specificazioni, in ordine al Programma preliminare e al bando, nonché indicazioni per la formazione del Programma definitivo. Possono essere presentate da Associazioni, Comitati o Enti, portatori di interessi diffusi, da Amministrazioni pubbliche aventi competenza o interesse, dai proprietari degli immobili. Le proposte di intervento possono essere presentate da soggetti titolari del diritto di proprietà sugli immobili oggetto della proposta d'intervento. In alternativa o congiuntamente ai proprietari, possono aderire all'invito anche i promissari acquirenti delle aree proposte, divenuti tali in forza di atti preliminari di compravendita. Le proposte d'intervento contengono la definizione preliminare degli interventi di trasformazione delle aree ricadenti nei perimetri degli ambiti per i Programmi integrati, ovvero nelle aree ad essi adiacenti, nei casi previsti dall'art. 53, comma 17, delle NTA. Esse devono essere funzionali al conseguimento degli obiettivi e coerenti con gli indirizzi stabiliti dal Programma preliminare; devono risultare altresì conformi alla disciplina del PRG.

Sulla base degli esiti del bando verrà messo a punto il Programma definitivo degli interventi, che rappresenta la conclusione della procedura di formazione dei Programmi integrati.

- L'area non è ricompresa nella "Carta per la qualità:
- Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale", (di seguito PTPR) (edizione 2021) – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Tav. A, (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs 42/2004) una porzione di area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "paesaggio degli insediamenti in evoluzione", mentre una porzione è individuata come "Paesaggio degli insediamenti urbani" (ovvero la porzione di area su cui insiste la parte di fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva);
- Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B (art. 134 co. I lett. a), b), e c) D. Lgs 42/2004), l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "paesaggio degli insediamenti urbani".
- L'area è ricompresa attualmente nel "Suburbio VIII, Gianicolense", nella zona urbanistica 16b "Buon Pastore" del Municipio XII di Roma Capitale (ex Municipio XVI).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento non è antecedente al 1967, come si rileva dalla documentazione in Atti e reperita presso i Pubblici Uffici dallo scrivente Esperto, l'edificazione del fabbricato in oggetto risale ai primi anni 2000.

Come riportato nell'Art. 5 dell'Atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Castorina G., in data 10 febbraio 2010, (Repertorio 66459 – Racc. n. 9750 - trascritto a Roma 1 al Reg. Gener. 15663 ed al Reg. Part. 8179 del 12/02/2010) relativo al bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva a favore del \*\*\*Omissis\*\*\* e della \*\*\*Omissis\*\*\* e contro la sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\*

- *"i lavori di costruzione della porzione immobiliare in oggetto e del fabbricato di cui fa parte sono stati eseguiti in virtù della concessione edilizia n. 981/C rilasciata dal Comune di Roma in data 18 novembre 1998 e successiva variante n. 126/C rilasciata dal Comune di Roma in data 10 gennaio 2001";*
- *È stata presentata al Comune di Roma richiesta per il rilascio del certificato di abitabilità in data 15 marzo 2001 prot. N. 18041;*
- *Per la porzione immobiliare in oggetto sono state presentate al Comune di Roma in data 29 luglio 2004:*
  - a) *Numero di protocollo 2004/113811, e successiva presentazione di documentazione aggiuntiva in data 26 settembre 2006 numero di protocollo 2006/95412;*
  - b) *Numero di protocollo 2004/113815, e successiva presentazione di documentazione aggiuntiva in data 26 settembre 2006 numero di protocollo 2006/95414;**domande di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 32 comma 32 D.L. 30 settembre 2003 n. 269 convertito con Legge 24 novembre 2003 n. 236, con allegata a ciascuna tutta la prescritta documentazione di cui all'art. 32 comma 35 citato D.L. 269/2003 (domande di cui si omette l'allegazione..... e che riguardo a dette domande:*
  1. *Non sono ancora stati rilasciati, nel rispetto dei termini di legge, i titoli abilitativi di sanatoria, né sono intervenuti provvedimenti di diniego o provvedimenti interlocutori;*
  2. *Nulla osta, in base alla vigente normativa, al rilascio dei titoli abilitativi di sanatoria;*
  3. *L'oblazione dovuta è stata integralmente pagata.....*
  4. *Gli oneri concessori dovuti sono stati integralmente pagati....*
  5. *Si è provveduto alle necessarie variazioni e denunce catastali ed inoltre si è provveduto, da parte dell'istante, nei termini e con modalità di legge, alla presentazione della denuncia I.C.I. e della denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani*
  6. *Il fabbricato non è interessato da vincoli;*
  7. *Le domande di sanatoria di cui trattasi non erano dolosamente infedeli;*
  8. *Ogni eventuale ulteriore somma dovuta in dipendenza della procedura di sanatoria rimane ad esclusivo carico della parte venditrice.*

*La parte venditrice dichiara e garantisce inoltre che non sono state eseguite ulteriori opere richiedenti licenze, concessioni, autorizzazioni, permessi e Denunce di Inizio Attività, che non ricorre altra ipotesi di sanatoria prevista dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia e che non è in atto alcun provvedimento sanzionatorio".*

Riassumendo, per l'edificazione del fabbricato di cui fa parte anche l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, veniva presentato un progetto n. 38345 in data 15 settembre 1997, n conformità del quale veniva rilasciata una prima Concessione Edilizia n. 981/C in data 18 novembre 1988.

A seguito di domanda presentata in data 31 gennaio 2000 dalla Società \*\*\*\*\* S.r.l. (protocollo n. 5471), in data 10 gennaio 2001 veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 126/C per la realizzazione dei lavori in variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 ex lege 47/85 in conformità con il progetto approvato, sull'immobile sito in Roma, via dei Gonzaga, 165.

Come si rileva nella *"Dichiarazione in carta legale del direttore dei lavori/tecnico incaricato, resa ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94"*, allegata alla domanda presentata per il rilascio del certificato di abitabilità, in data 13/03/2001 veniva presentata una D.I.A. ai sensi della Legge 662/96 presso la Circostrizione XVI, protocollo 15808. Emerge altresì che *"i lavori di cui ai titoli autorizzativi iniziavano il 11/2/1998 e terminavano il 25/01/2001"*

A seguito di domanda presentata in data 15 marzo 2001 presso il Comune di Roma - Dipartimento IX - con prot. Ufficio Concessioni Edilizie n. 1804, in data 7 giugno 2001 veniva rilasciato il certificato di abitabilità n. 252 *"per l'edificio sito in Via dei Gonzaga n. 165 (cancello rampa carrabile) - 167 (abitazioni); ad uso residenziale; nella consistenza dichiarata che fa parte integrante della certificazione"*.

Dalla documentazione reperita presso i Pubblici Uffici dallo scrivente Esperto, emerge che in data 29 luglio 2004 venivano presentate dalla sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* presso il Comune di Roma, Ufficio Speciale Condonò, due domande di concessione edilizia in sanatoria:

1. prot. n. 530070 - sot. 0
2. prot. n. 530071 - sot. 0

relative all'unità immobiliare sita in via dei Gonzaga n. 167 - villino n. 1, identificata al Catasto Fabbricati con Foglio 419, particella 3539, Sub. 504, 516, 528.

Lo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. ha reperito telematicamente tramite il "SIPRE (sistema di prenotazione on line di Roma Capitale) parte della documentazione relativa ai fascicoli di Condonò suddetto; nel dettaglio, dall'analisi di tale documentazione emerge che gli abusi per i quali veniva richiesto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria erano stati ultimati il 31 dicembre 2002, ed erano stati realizzati in una porzione del bene stesso; tali abusi consistevano, rispettivamente:

1. Prima istanza: nella trasformazione del locale lavatoio al piano primo in residenziale - tipologia di abuso 1;
2. Seconda istanza: nella trasformazione del box e cantina al piano seminterrato in residenziale - tipologia di abuso 3.

Nello specifico, con la prima domanda si richiedeva la sanatoria per una superficie residenziale di mq 18,20, mentre con la seconda domanda si richiedeva la sanatoria per una superficie residenziale di mq 43,05.

In merito alla documentazione allegata alle istanze di condono in oggetto, appare utile richiamare il *"Certificato di idoneità statica"* che veniva presentato in data 20 luglio 2006 dal Geom. \*\*\*\*\*, tecnico

*"incaricato dalla sig.ra \*\*\*\*\*. al fine di accertare l'idoneità statica ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge 28.2.85 n. 47, della Legge 23.12.1994 n. 724 e della Legge n. 326 del 24.11.2003, dell'ampliamento della porzione immobiliare quali trasformazione del box auto in parte dell'unità immobiliare stessa al piano seminterrato e del locale lavatoio ubicato al primo piano in via dei Gonzaga n. 167 villino n. 1, facente parte del complesso condominiale di villini a schiera sito nel Comune di Roma in via dei Gonzaga 167"*.

*"Sulla base di quanto sopra esposto, il sottoscritto Geom. \*\*\*\*\* valutato che alla data del sopralluogo le strutture in esame sono perfettamente idonee a sostenere il carico portato dalle tramezzature interne e dalle murature esterne di tamponatura della parte ampliata quali trasformazioni del box auto e del locale lavatoio in ampliamenti della porzione stessa di cui sopra esistente, e quindi staticamente idonea.... Dichiaro che la realizzazione della trasformazione del box per mq 43,05 con una*

*volumetria di mc 116,24 al piano seminterrato e del locale lavatoio per mq 18,20 con una volumetria di mc 43,68 al primo piano della porzione immobiliare individuata al villino n. 1 del complesso di villini a schiera di via dei Gonzaga n. 167 nel Comune di Roma è staticamente idonea all'uso residenziale attuale".*

All'attualità lo scrivente ha potuto accertare che le pratiche di condono in oggetto si trovano nello stato 3 "effettuato controllo", *"pertanto le concessioni sono ancora da rilasciare"*.

Si rileva che, ovviamente, non sono stati rinvenuti né in atti, né presso i Pubblici Uffici, il certificato di agibilità, e/o la relativa domanda relative all'unità immobiliare oggetto del pignoramento, da richiedere, eventualmente, a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Si precisa che dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente Esperto, la planimetria dello stato dei luoghi rilevato all'attualità, ovvero nel corso del sopralluogo eseguito in data 9 novembre 2023, si presenta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ultima in atti, ovvero alla planimetria catastale allegata alle istanze di condono edilizio in sanatoria in oggetto, salvo lievi difformità, descritte nel precedente paragrafo "Corrispondenza catastale".

Il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha ovviamente rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun ulteriore titolo autorizzativo successivo alle domande di condono edilizio descritte, relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità, trattandosi di domande "in lavorazione".

In merito alla conformità edilizia dell'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva, innanzitutto si ritiene necessario riattivare le istruttorie delle domande di condono non ancora definite.

Poiché le pratiche di condono edilizio sono, come rilevato precedentemente, in fase di istruttoria, ovvero in stato 3 "effettuato controllo" (*"pertanto le concessioni sono ancora da rilasciare"*) non si può stabilire con assoluta certezza l'esito delle relative domande presentate. Si precisa altresì, che la presentazione della domanda di condono non è sinonimo di certezza di ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, con conseguente regolarizzazione delle opere abusive oggetto della domanda stessa.

Pertanto, in mancanza della concessione in sanatoria l'abuso non è sanato definitivamente solo per aver presentato la relativa domanda di condono; la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare si avrà soltanto dopo l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria.

Nel caso di specie, come precedentemente descritto, si rileva una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi rilevato all'attualità rispetto a quanto "rappresentato" nelle domande di condono: in particolare la distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare e la destinazione d'uso ad abitazione risultano ad oggi sostanzialmente analoghe a quelle "indicate" nelle istanze di condono protocollate e rappresentate nelle planimetrie catastali relative alle stesse istanze.

In merito alla conformità edilizia del bene oggetto della presente Procedura Esecutiva, si ritiene utile richiamare, tra l'altro, l'Atto d'obbligo edilizio, precedentemente descritto, stipulato a rogito Notaio Berionne G. in data 18 giugno 1998 al n. 13079/2802 (trascritto il 20 giugno 1998) per il rilascio della concessione edilizia n. 981/c del 18 novembre 1998, in particolare laddove la Società \*\*\*\*\*

S.r.l. si obbligava *"A mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente, la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano interrato al servizio dell'edificio..."*

In alternativa si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa rilasciata, ovvero ad oggi la concessione edilizia n. 126/C), al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso.

Si precisa che, anche se si è in presenza di un immobile abusivo, tale immobile può ugualmente costituire oggetto di vendita forzata, ovviamente precisando nell'avviso di vendita la "situazione edilizia".

Appare utile sottolineare che colui che si aggiudica un immobile in sede di esecuzione immobiliare, resta comunque soggetto alle sanzioni edilizie per gli eventuali abusi commessi dal debitore esecutato e pertanto la vendita in sede esecutiva non comporta la "sanatoria" delle irregolarità urbanistiche, ossia degli abusi edilizi che aveva commesso il debitore.

Si precisa altresì che non è possibile effettuare una vendita tra privati di beni abusivi e non sanabili.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente dalla planimetria catastale ultima in atti e dalle planimetrie allegatale alle istanze presentate per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, dall'analisi delle quali è emersa la sostanziale conformità rispetto allo stato dei luoghi attuale per quanto attiene il bene immobile oggetto di pignoramento.

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

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico, non sono state consegnate al sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c.

Lo scrivente Esperto non ha reperito l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

L'Attestato di Prestazione Energetica è il risultato di una procedura di calcolo che permette di valutare il rendimento energetico di un edificio, al fine di valutare quanta energia viene dispersa rispetto a quella che è stata utilizzata per tenere lo stesso in condizioni di comfort; è dunque un documento che certifica la prestazione energetica dell'immobile, fornendo indicazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. Esso è obbligatorio in caso di vendita di un immobile.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

**Bene N° 1** - Unità immobiliare ad uso residenziale con annessa area esterna di pertinenza ubicata a Roma (RM) - via dei Gonzaga, 165, 167 - piano S1 - T - 1.

Il bene immobile oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà del \*\*\*Omissis\*\*\* e della \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno "in regime di separazione dei beni".

Trattasi, pertanto, di una unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia civile, ovvero "un villino a schiera" appartenente ad un fabbricato sito in Roma, via dei Gonzaga n. 165, 167; l'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, seminterrato,

terra e primo, direttamente collegati tramite una scala interna, ed è annessa un'area esterna pertinenziale scoperta ad uso esclusivo. Il bene immobile è identificato catastalmente con:

- Foglio 419, Particella 3536, Sub. 504;
- Foglio 419, Particella 3536, Sub. 540;

graffati.

L'intero fabbricato, di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte è stato realizzato conformemente allo standard edilizio-architettonico del periodo di costruzione ed è costituito da una serie di villini a schiera che si sviluppano su tre piani; nel dettaglio si ha un piano seminterrato, caratterizzato prevalentemente da box auto, un piano terra a destinazione prevalentemente residenziale, ed un piano primo, caratterizzato prevalentemente da locali destinati a "lavatoio". Trattasi di un edificio residenziale "a gradoni" composto da dodici unità immobiliari a destinazione residenziale, che non presentano un accesso "diretto" da via dei Gonzaga.

Tramite un cancelletto in metallo pedonale posto al numero civico 167 ed un cancelletto in metallo carrabile posto al numero civico 165 di via dei Gonzaga, si accede ad un'area esterna condominiale: attraverso il cancelletto pedonale si accede ad un vialetto/corridoio pedonale, pavimentato, costeggiato da un lato da una piccola siepe, percorso il quale si giunge, scendendo dei gradini, ai diversi ingressi al piano terra delle unità immobiliari costituenti il fabbricato in oggetto.

Attraverso il cancello carrabile si accede invece ad una rampa/viale carrabile pavimentato che permette di raggiungere il piano seminterrato dei medesimi beni immobili costituenti il fabbricato in oggetto, destinati prevalentemente a box auto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 1, presenta due accessi indipendenti: ad esso si può accedere, sia al piano terra, sia al piano seminterrato attraverso due distinti portoncini blindati.

Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia di abitazioni di tipo civile; è un'area a media densità abitativa, con una scarsa dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.

Si tratta di una zona periferica "suburbana", situata a Ovest del comune di Roma, ed ubicata internamente al Grande Raccordo Anulare, nel "Suburbio VIII, Gianicolense", nella zona urbanistica 16b "Buon Pastore" del Municipio XII di Roma Capitale (ex Municipio XVI), e confina con le Zone Urbanistiche "Val Cannuta, Villa Pamphili, Colli Portuensi, Corviale, Pisana".

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova a ca. 550 m da un'importante arteria viaria quale Via della Pisana ed a 750 m da via di Bravetta.

A ca. 2,8 km dall'unità immobiliare vi è la "Riserva naturale della Valle dei Casali".

A circa 750 dal fabbricato in oggetto vi è la fermata del Bus "Pisana/Bentivoglio" (autobus 792, 808, 881, 892), mentre a circa 800 m vi è la fermata del Bus "Bravetta/Pisana" (autobus 98, 792, 808, 889, n.98).

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva si trova in una zona con una discreta dotazione di parcheggi; in occasione del sopralluogo, lo scrivente Esperto non ha riscontrato difficoltà nel trovare parcheggio.

Il bene n. 1, unità immobiliare ubicata a Roma, via dei Gonzaga n. 165 - 167 - piano S1, T, 1, è identificato al catasto Fabbricati:

Fig. 419, Part. 3539, Sub. 504 e Sub. 540 graffati, Zc. 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 150 mq, Tot. escluse aree scoperte: 129 mq, Rendita € 1.115,55

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo.

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In tal senso, si sottolinea come la stima del valore commerciale del bene pignorato sia stata determinata dallo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. considerando il particolare periodo in cui essa viene eseguita, caratterizzato dalla guerra in atto in Ucraina e dalla guerra in Medio-Oriente, che certamente influenzano il mercato immobiliare, e quindi la domanda e l'offerta di beni.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare, intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

- la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), i cui dati sono disponibili in rete;

Per tale fonte, i valori di mercato sono rilevati direttamente dal personale tecnico, relativamente a ciascuna tipologia di immobile attraverso una scheda di rilevazione, che persegue l'obiettivo di standardizzare l'indagine connessa all'alimentazione della banca dati e di garantire un'elevata attendibilità sia del dato d'ingresso che del prodotto finale.

- Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Si precisa che lo scrivente ha determinato il valore di mercato del bene pignorato distinto nella presente perizia tecnica come bene 1, considerando l'unità immobiliare così come essa si presenta

all'attualità, ovvero considerando tutti i piani adibiti ad abitazione (e non come previsto nel progetto originario con il piano seminterrato adibito a box ed il piano primo destinato a locali di servizio - lavatoio) pertanto considerando il bene immobile così come esso è previsto nelle istanze di condono che ad oggi sono però, come descritto precedentemente, in lavorazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Lotto N° 1 -</b> Bene 1: Unità immobiliare ad uso residenziale con annesso giardino di pertinenza ubicato a Roma (RM) - via dei Gonzaga, 165, 167 - piano S1 - T - 1.	150,00 mq	2.800,00 €/mq	€ 420.000,00	100,00	€ 420.000,00
Totale lotto:					€ 420.000,00

Sul valore di stima delle unità immobiliari in oggetto il sottoscritto ritiene necessario operare deprezzamenti dovuti alle eventuali spese necessarie per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dei beni stessi, ed alla mancanza dell'eventuale ulteriore certificato di agibilità, se richiesto.

A tal proposito si richiama quanto descritto precedentemente nel paragrafo "Regolarità edilizia"; in particolare si evidenzia che si ritiene necessario riattivare le istruttorie delle domande di condono non ancora definite.

Poichè tali pratiche di condono edilizio sono, come rilevato precedentemente, in fase di istruttoria, ovvero in stato 3 "effettuato controllo"(pertanto le concessioni sono ancora da rilasciare), non si può stabilire con assoluta certezza l'esito delle stesse e quindi l'accettazione da parte delle autorità competenti, tenendo tra l'altro presente, a tal proposito, che la destinazione d'uso che attualmente caratterizza il piano seminterrato ed il primo piano dell'immobile in oggetto non è "conforme" con quanto stabilito nell'atto d'obbligo edilizio stipulato tra la società costruttrice il fabbricato di cui fa parte il bene immobile stesso ed il Comune di Roma.

Si precisa altresì, che la presentazione della domanda di condono non è sinonimo di certezza di ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, con conseguente regolarizzazione delle opere abusive oggetto della domanda stessa.

Pertanto, in mancanza della concessione in sanatoria l'abuso non è sanato definitivamente solo per aver presentato la relativa domanda di condono; la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare si avrà soltanto dopo l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria.

Alla luce di quanto analizzato, sul valore di stima dell'appartamento in oggetto, comunque, il sottoscritto ritiene necessario operare un deprezzamento dovuto alle eventuali spese necessarie per concludere l'iter di condono edilizio.

In alternativa si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa rilasciata, ovvero ad oggi la concessione edilizia n. 126/C rilasciata per l'edificazione del fabbricato di cui il bene immobile fa

parte), al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Sul valore di stima del bene immobile in oggetto è necessario operare altresì un deprezzamento anche per ottenere il certificato di agibilità, (se richiesto), da richiedere successivamente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ovvero per le opere realizzate nel bene immobile che hanno determinato, in particolare, il cambio di destinazione d'uso dei piani seminterrato e primo); fermo restando che non si conosce, allo stato attuale, l'esito di una eventuale domanda di rilascio del certificato medesimo, in quanto ogni valutazione spetta al competente Ufficio preposto al suo rilascio, tenendo altresì presente l'incertezza del sottoscritto esperto in merito alla conformità edilizia dell'immobile, poiché non si può stabilire con certezza l'esito delle suddette istanze per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, appare comunque opportuno e congruo deprezzare il valore dell'appartamento dell'importo necessario ad ottenere tale certificazione.

Nel complesso, si considerano le imposte, i bolli, tutti i documenti necessari per la richiesta del rilascio del certificato di agibilità e l'onorario di un professionista abilitato.

Non potendo, per i motivi suddetti, definire nel dettaglio le eventuali spese da sostenere in merito alla legittimità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica, si ritiene congruo un deprezzamento pari al 2% sul valore di stima del bene in esame.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato si applica un ulteriore deprezzamento del suddetto valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, cioè una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10 % del valore stesso.

Pertanto, basandosi unicamente sui risultati certi conseguiti nel corso della propria indagine, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c., formula il seguente

**Valore finale di stima: € 370.440,00; Valore arrotondato: € 370.000,00**

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

Roma, li 03/03/2024