

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 1879/2018. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lauropoli.

Promossa da

Codice fiscale:  
Rappresentata e difesa dall'Avv.

FAX:

PEC: \_\_\_\_\_

Contro

\*\*\*\*\*

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

Rappresentato e difeso congiuntamente e disgiuntamente  
dagli Avv.ti \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

FAX: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

PEC: \_\_\_\_\_

PEC: \_\_\_\_\_

PEC: \_\_\_\_\_

Intervenuti

\*\*\*\*\*

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

Rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

FAX: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

PEC: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

P. Iva: \*\*\*\*\*

Rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

PEC: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

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

Procuratore speciale \*\*\*\*\*

PEC: \_\_\_\_\_



\*\*\*\*\*

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

Rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente  
dagli Avv.ti \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

FAX: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

PEC: \_\_\_\_\_

PEC: \_\_\_\_\_

PEC: \_\_\_\_\_



Custode

Avv. Elena Fatale

PEC: [elenafatale@ordineavvocatiroma.org](mailto:elenafatale@ordineavvocatiroma.org)



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
Lotto unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	15
Patti .....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Stima/Formazione lotti .....	28
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi .....	33
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	33
Stato d'uso e manutenzione .....	34
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	34
Spese condominiali insolute .....	34
Conclusioni.....	34
Limiti dell'incarico .....	35
Elenco degli allegati.....	35



## INCARICO

Con provvedimento del 4 novembre 2021, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 Roma (RM), e-mail [aiuti.dalesio@adconsult.it](mailto:aiuti.dalesio@adconsult.it), PEC [marco.dalesio@geopec.it](mailto:marco.dalesio@geopec.it), Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 16 dicembre 2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

In seguito al citato incarico il sottoscritto provvedeva ad inviare l'elaborato peritale alle parti in data 15 giugno 2022 ricevendo dal consulente tecnico del debitore esecutato delle osservazioni riguardo la situazione edilizia delle porzioni immobiliari e in data 11 ottobre 2022 depositava la propria relazione agli atti della Procedura Esecutiva.

Solo in data 11 maggio 2023 un ulteriore consulente tecnico del debitore esecutato rilevava che una parte della corte dell'abitazione e rilevata all'atto del sopralluogo, già di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*, era stata alienata al sig. \*\*\*\*\*.

Il presente elaborato tiene conto delle ulteriori osservazioni fatte pervenire dal debitore esecutato.

## PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione consistono nelle seguenti porzioni immobiliari:

**Bene n. 1** - Abitazione posta ai piani seminterrato, terra e primo dell'edificio in Via Enrico Nencioni, n. 34, identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1116, particella 2825, sub. 2, censita in categoria A/7, vani 5, piano S1-T-1.

## DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 1879/2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 2 gennaio 2019, reg. gen. 2, reg. part. 2, ha ad oggetto la "... **quota e diritti dell'intero diritto di proprietà della \*\*\*\*\*** ...

(**\*\*\***) nato a **il** e domiciliato in **(\*\*\*) e così per l'intera piena proprietà di immobile sito in Comune di Roma Località Infernetto Via Enrico Nencioni 34, ... unità abitativa sviluppatasi su tre livelli, posto ai piani seminterrato terra e primo composto di cinque vani catastali, confinante con via Enrico Nencioni, proprietà \*\*\*\*\***

o suo aventi causa per due lati, salvo altri. Censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1116 particella 2825 sub 2 cat A/7, il pignoramento si estende a pertinenze, accessioni e diritti condominiali nulla escluso ...".

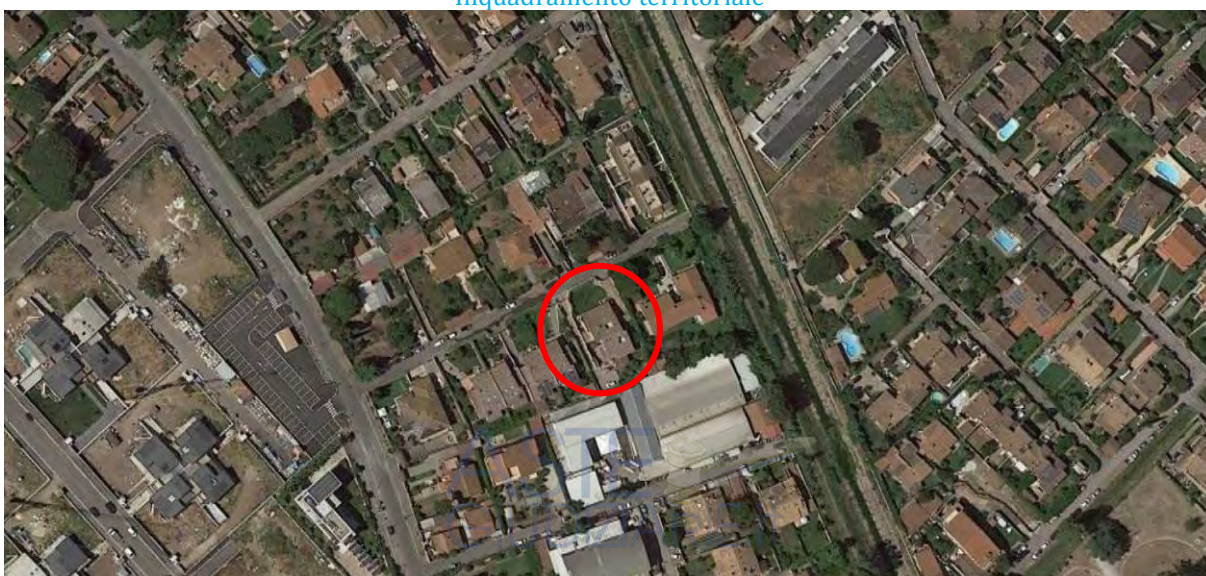
L'ubicazione delle porzioni immobiliari pignorate meglio si evince dall'inquadramento territoriale e dal relativo ingrandimento, di seguito riportati, estratti dal sito "Google Maps".







Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella località denominata “Infernetto”, situata all'esterno del Grande Raccordo Anulare, tra il quartiere Eur e il Lido di Roma, all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio X, in un ambito delimitato da Viale di Castel Porziano, da Via del Canale della Lingua, dalla Via Cristoforo Colombo e dal canale di bonifica consortile.

Il tessuto edilizio è costituito per lo più da villini che si elevano per 1 o 2 livelli fuori terra oltre a quelli eventualmente presenti nel sottosuolo; alcuni di detti villini sono stati realizzati abusivamente e poi sanati sulla base delle leggi sul condono edilizio che si sono succedute nel tempo mentre altri sono stati realizzati in virtù della capacità edificatoria che è stata attribuita ad alcuni lotti liberi dal piano di recupero che è stato approvato sulla base della Legge regionale n. 28 del 1980.

Le attività commerciali sono situate per lo più nei locali presenti nel vicino Viale di Castel Porziano; il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalle fermate del trasporto pubblico su gomma denominate “Castel Porziano/Canale della Lingua”, situata su Viale di Castel Porziano, oppure dalla fermata denominata “Colombo/Canale della Lingua” situata su Via Cristoforo Colombo, entrambe distanti circa 500 metri dall'ingresso dell'edificio.





Di seguito si riportano le fotografie scattate alla Via Enrico Nencioni e all'edificio all'atto dei sopralluoghi.

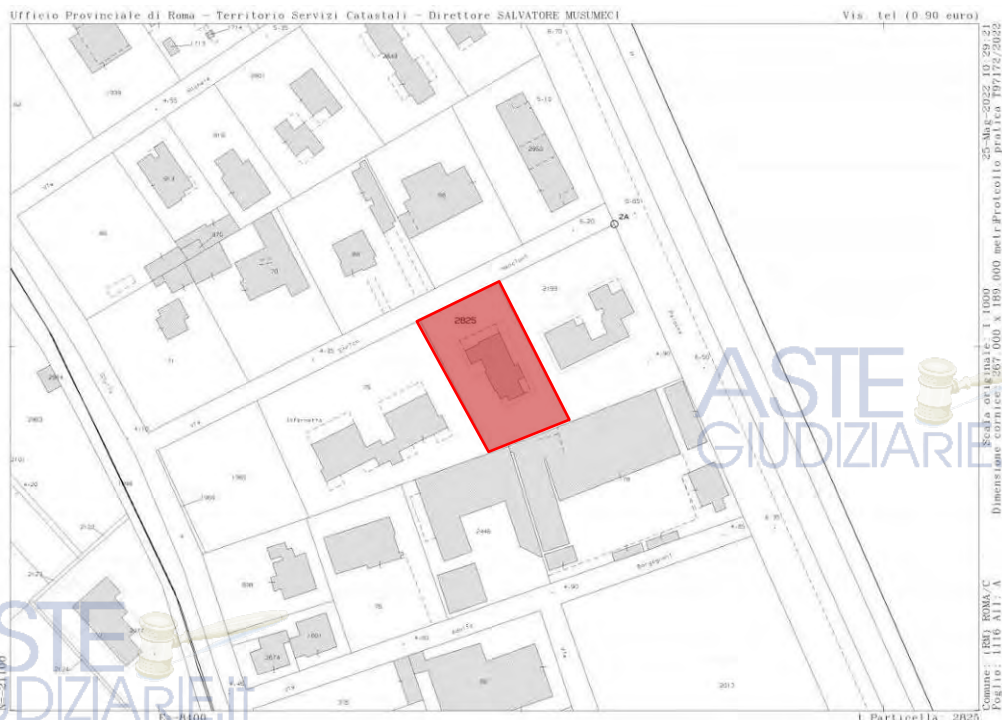


Il villino visto da Via Enrico Nencioni e Via Enrico Nancioni



Il villino che ricomprensce le porzioni oggetto del pignoramento

L'edificio di cui le porzioni pignorate fanno parte, compresa l'area esterna annessa, è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1116 con la particella 2825 come si evince dall'estratto delle mappe catastali di seguito riportato.



Stralcio dalla mappa catastale del foglio 1116, particella 2825 (non in scala)



## LOTTO UNICO

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono costituiti da una abitazione e dai suoi accessori, il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto formato dai seguenti beni:

**Bene n. 1** – Abitazione posta ai piani seminterrato, terra e primo dell'edificio in Via Enrico Nencioni, n. 34, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1116, particella 2825, sub. 2 categoria A/7, vani 5, piano S1-T-1.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta completa e costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dal Dr. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1; il tutto risulta aggiornato alla data del 2 gennaio 2019.

### TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- \*\*\*\*\*/\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*/\*\*\*\* il \*\*\*\*\*/\*\*\*\*, CF \*\*\*\*\*/\*\*\*\*, per la quota di

1/1 del diritto di proprietà;

le porzioni immobiliari vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\*/\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*/\*\*\*\* il \*\*\*\*\*/\*\*\*\*, CF \*\*\*\*\*/\*\*\*\*, per la quota di

1/1 del diritto di proprietà;

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute in proprietà del sig. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*

per averle edificate sul lotto di terreno acquistato con atto a rogito del Notaio Giuliano Pelosi di Roma, rep. 32962/13945, stipulato in data 16 settembre 1999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Roma, Circostrizione di Roma 1, in data 24 settembre 1999 ai nn. 32962/13945, e che trovasi allegato al presente elaborato peritale sotto la lettera "A". All'art. 1 del citato atto è indicato che il sig. \*\*\*\*\*/\*\*\*\* " ... accetta e acquista il seguente immobile sito in Comune di Roma, località Infernetto e precisamente:

- *Appezamento di terreno della superficie complessiva di metri quadrati milledieci (mq.1.010), confinante con Via Enrico Nencioni, e con proprietà \*\*\*\*\*/\*\*\*\* o suoi aventi causa per due lati.*

Quanto sopra è riportato nel NCT di Roma al foglio 1116, come segue:

- *Particella 1329, are 7.12, r.d.£.712, r.a.£.213;*
- *Particella 1330, are 02.98, r.d.£.298, r.a.£.89 ...".*

Dopo aver acquistato l'intero lotto di terreno e provveduto alla realizzazione dell'edificio, il sig. \*\*\*\*\*/\*\*\*\* ha venduto una porzione dell'edificio, con una parte dell'area esterna, al sig. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*, con atto a rogito del notaio Antonio Carella di Roma, stipulato in data 8 giugno 2012, rep. 182663/27004 e trascritto in data 20 giugno 2012, al numero del Registro Generale e al numero 64274 del Registro Particolare 47375: copia di detto atto trovasi allegato sotto la lettera "I". Con il



detto atto il sig. \*\*\*\*\* ha venduto al proprio fratello signor \*\*\*\*\* il diritto di proprietà relativo ai seguenti immobili e precisamente in Via Enrico Nencioni "... - Villino avente accesso dal civico 30 (trenta), svolgentesi su piani seminterrato, terra e primo, composto al piano seminterrato da due cantine e centrale termica, al piano terra da salone, camera, cucina, bagno ed annessi portico e corte esclusiva, al piano primo lavatoio: - Garage avente accesso dal civico 32 (trentadue), al piano seminterrato con annessa area di manovra e rampa; il tutto confinante con Via Enrico Nencioni, distacchi per più lati, salvo altri; censito al catasto dei fabbricati in ditta alla parte venditrice al foglio 1116 (millecentosedici), particella 2825 (duemilaottocentoventicinque) subalterno 1 (uno), Via Enrico Nencioni n. 30, piani S1-T-1, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 7, consistenza 4,5, rendita euro 1.092,31 e subalterno 3(tre), Via Enrico Nencioni n 32, piano S1, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, mq. 43, rendita euro 202,09 (rispettivamente il villino e il garage) ...".

## CONFINI

Le porzioni pignorate confinano nell'insieme con Via Enrico Nencioni, con l'immobile identificato con la particella 75, con l'immobile identificato con particella 2199 e con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 1 del medesimo edificio che ricomprende le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	226,60 mq	1,00	226,60 mq	3,00 m.	S1-T-1
Area scoperta	-	238,50 mq	0,10	23,85 mq	-	T
Ripostiglio	-	9,04 mq	0,20	1,80 mq	-	T
Portico	-	38,36 mq	0,35	13,42 mq	-	T
Terrazzo	-	40,34 mq	0,20	8,06 mq	-	T-1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>273,73 mq</b>		

La consistenza sopra indicata è quella rilevata all'atto dei sopralluoghi effettuati, il primo in data 21 dicembre 2021, il secondo in data 14 febbraio 2022 ed il terzo in data 28 marzo 2022: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo; nel corso degli accessi presso il villino pignorato è emerso che le porzioni immobiliari, consistono in una porzione di un fabbricato destinata ad abitazione con i relativi accessori e l'area scoperta.

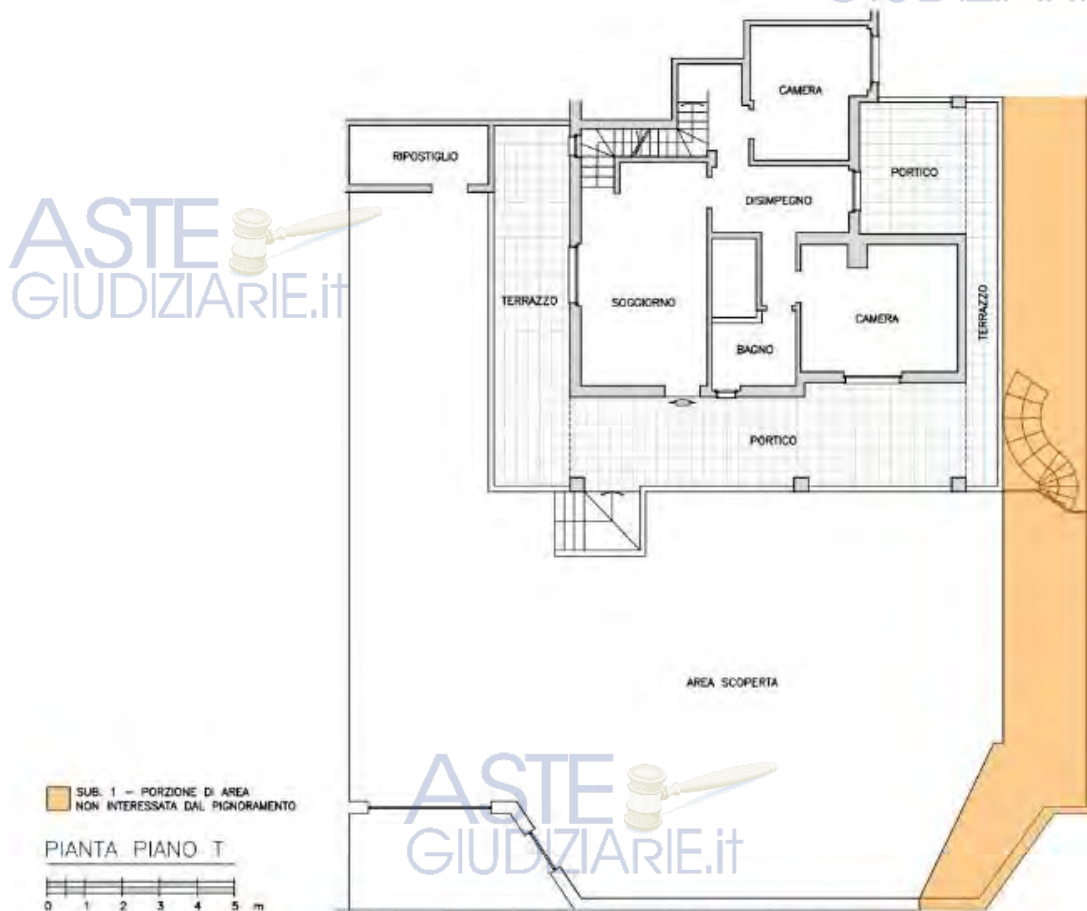
Il villino, che si articola su tre livelli, di cui uno seminterrato, ha accesso dall'area esterna di proprietà esclusiva che inizia su Via Enrico Nencioni, dove insiste un cancello metallico pedonale ed uno carrabile: attraverso la citata area scoperta si arriva al portico, che è ubicato a quota superiore rispetto a quella della sistemazione esterna; dal citato portico si accede, attraverso un portoncino blindato, al piano terra dell'abitazione dove è presente un ambiente di soggiorno, un disimpegno, un bagno e due camere. L'ambiente di soggiorno, il disimpegno e una delle due camere da letto hanno accesso diretto al portico per il tramite di una porta finestra; nel soggiorno è altresì presente la scala





interna che consente di accedere al piano superiore mentre nel disimpegno è ubicata la scala che consente di scendere al piano seminterrato. Sull'area scoperta insiste anche un locale accessorio: non tutta l'area nella disponibilità del debitore esecutato è risultata di sua proprietà: la porzione di area non interessata dal pignoramento è evidenziata nella planimetria che segue.

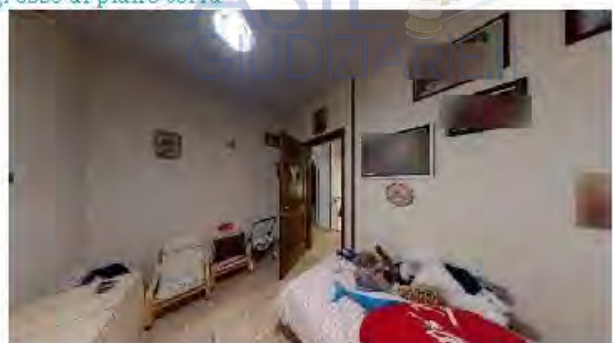
Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



Il soggiorno con l'ingresso al piano terra



La camera







La camera con accesso al portico



Il bagno



Il portico



Il portico



L'area esterna

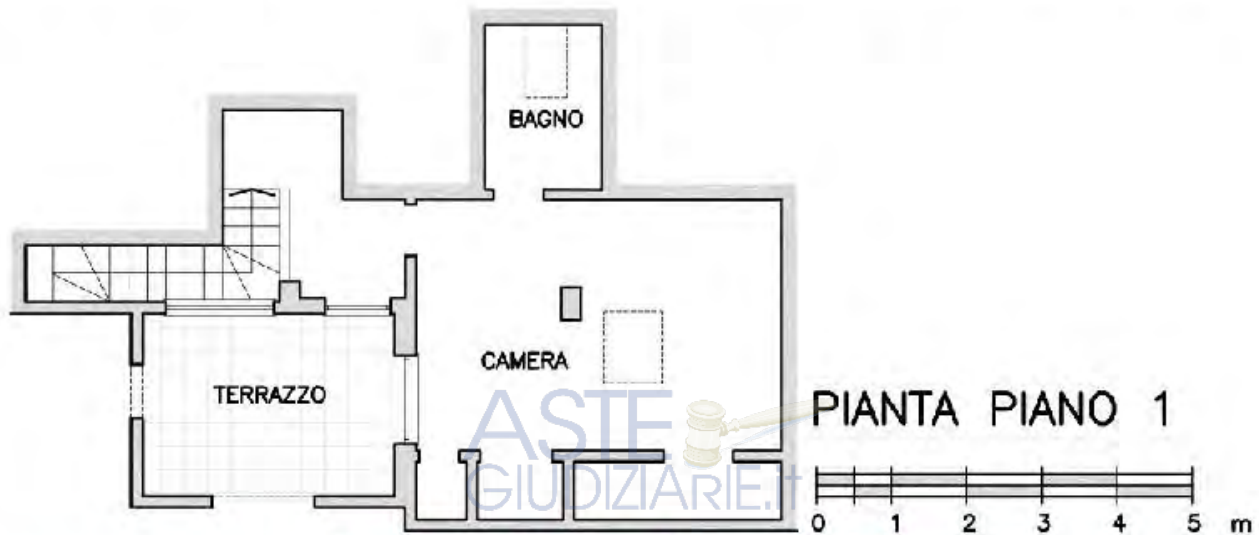






L'area esterna

Il piano primo, al quale si accede tramite la citata scala di collegamento ubicata nel soggiorno, è costituito da una camera da letto, dotata di un bagno ed un terrazzo. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo e dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



La camera



Il bagno

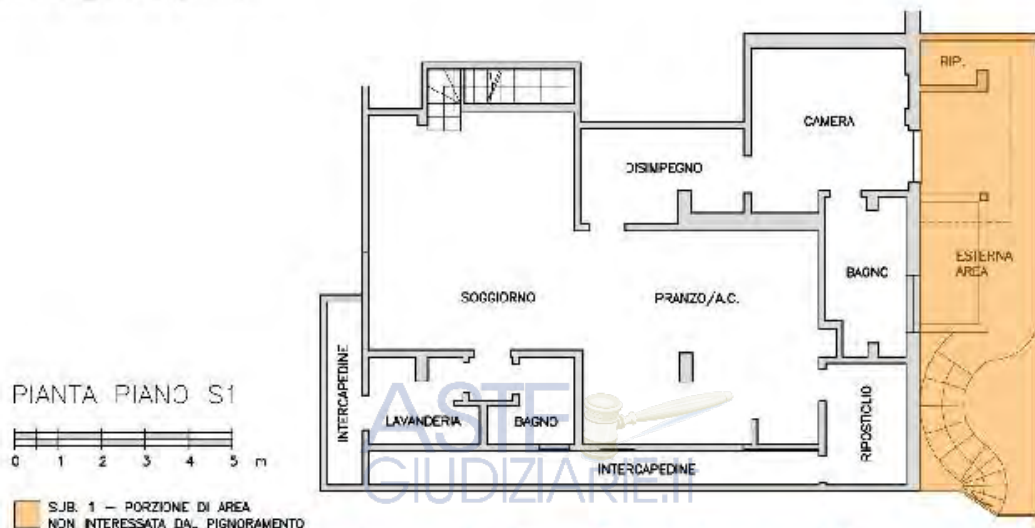




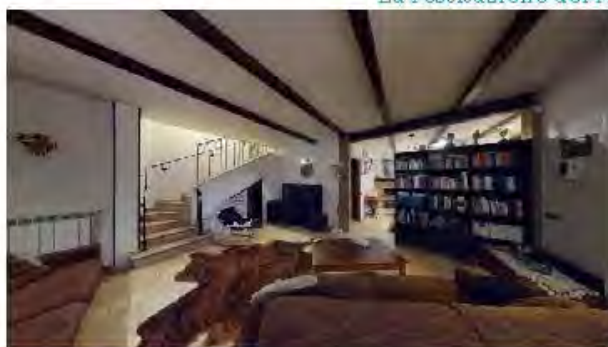


Ilterrazzo

Il piano seminterrato è composto da un ampio soggiorno che contiene la zona pranzo ed il posto di cottura, una camera da letto con bagno, un secondo bagno, una piccola lavanderia oltre all'intercapedine che viene anche usata come ripostiglio: da una stanza da letto è possibile accedere ad un'area esterna che è identificata con il subalterno 1 e che non è oggetto della presente relazione. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo e dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



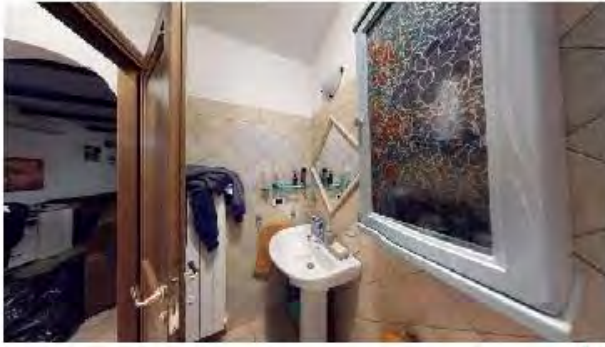
L'ambiente di soggiorno



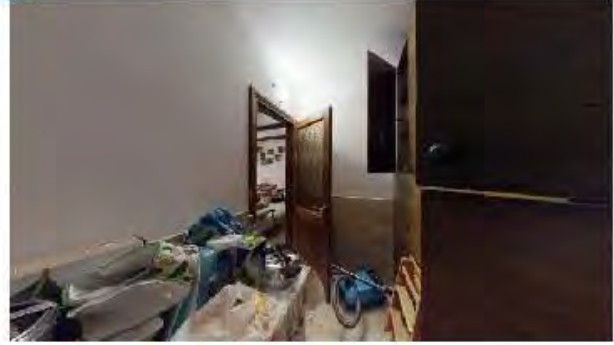
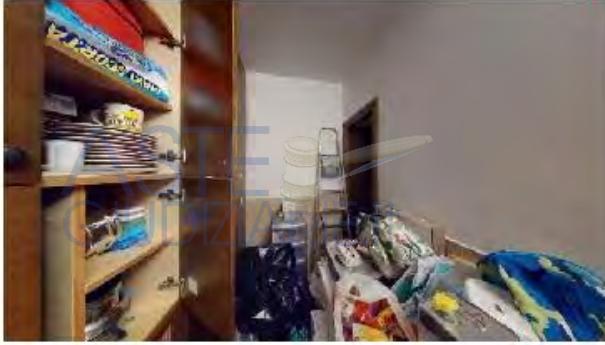
La sala da pranzo con il posto di cottura







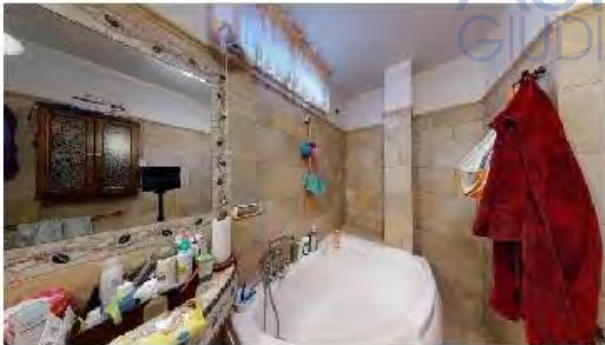
Il bagno



Il locale ripostiglio



La camera con bagno



Il bagno all'interno della camera



L'area esterna al piano nel sottosuolo



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

## Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27 marzo 1999 al 11 novembre 2005	***** nato a ***** il *****, CF proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1116, Part. 1329, Sub. -, Porz. -, Qualità Bosco Ceduo, classe 3, ha are ca 10 - 10, Deduz B9, Reddito dominicale € 0,52 - Agrario € 0,16. (comprende le particelle: 1330)
Dal 11 novembre 2005 al 14 dicembre 2005	***** nato a ***** il *****, CF ***** proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1116, Part. 2825, Sub. -, Porz. -, Qualità - Ente Urbano, classe -, ha are ca 10 - 10, Deduz. -, Reddito -. (unita alle particelle: 1329)
Dal 14 dicembre 2005 al 8 marzo 2006	***** nato a ***** il *****, CF ***** proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 2825, Sub. 2, Zc 6 Categoria A/7, Cl. 7, Cons. 5 vani, Superficie catastale - m <sup>2</sup> , Rendita € 1.213,67, Via Enrico Nencioni n. 34, piano S1-T-1 (costituzione)
Dal 8 marzo 2006 al 9 novembre 2015	***** nato a ***** il *****, CF ***** proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 2825, Sub. 2, Zc 6 Categoria A/7, Cl. 7, Cons. 5 vani, Superficie catastale - m <sup>2</sup> , Rendita € 1.213,67, Via Enrico Nencioni n. 34, piano S1-T-1 (variazione classamento)
Dal 9 novembre 2015 ad oggi	***** nato a ***** il *****, CF ***** proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 2825, Sub. 2, Zc 6 Categoria A/7, Cl. 7, Cons. 5 vani, Superficie catastale 107/107 m <sup>2</sup> , Rendita € 1.213,67, Via Enrico Nencioni n. 34, piano S1-T-1 (inserimento dei dati di superficie)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1116	2825	2	6	A/7	7	5 vani	107/107 m <sup>2</sup>	1.213,67 €	S1-T-1

## Corrispondenza catastale

L'abitazione è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 1116 particella 2825, subalterno 2, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 7, consistenza 5 vani; Superficie Catastale Totale 107 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 107 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 1.213,67, Via Enrico Nencioni n. 34, piano S1-T-1.

Per l'abitazione, dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale sono emerse rilevanti incongruenze: al piano seminterrato risulta essere graficizzata con imprecisione la scala di collegamento con il piano terra oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni che ha dato luogo al mutamento di destinazione d'uso da locali accessori ad abitazione e di cui si parlerà meglio nel capitolo "Regolarità edilizia". Inoltre, a seguito della sovrapposizione con l'elaborato planimetrico, è emerso che una parte dell'area scoperta attualmente nella disponibilità del debitore esecutato è identificata con il subalterno 1: detta porzione è stata acquistata dal sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, giusta atto a rogito del notaio Antonio Carella di Roma, stipulato in data 8 giugno 2012 e trascritto in data 20 giugno 2012, R.G. 64274, R.P. 47375.





Analoga situazione, per quanto riguarda l'area esterna, risulta anche al piano terra: una parte dell'area nella disponibilità del sig. \*\*\*\*\* è stata alienata al sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , mentre nell'area rimasta di proprietà del debitore è stato realizzato un ripostiglio; anche le scale di accesso al portico hanno una configurazione differente rispetto a quella graficizzata nella planimetria catastale. Il tutto come meglio evidenziato dalla sovrapposizione del rilievo eseguito (in colore rosso) con l'elaborato planimetrico scaricato dal sito dell'Agenzia delle Entrate, che di seguito si allega.

Al piano primo, nella planimetria catastale agli atti è rappresentato un lavatoio in cui esita la scala proveniente dal piano sottostante e non compare quindi il grande ambiente utilizzato come camera da letto, il bagno annesso e la terrazza: per tali motivazioni si rende opportuna una denuncia di variazione catastale.

Si conferma la congruenza tra quanto indicato nella visura catastale in merito alla titolarità e gli esiti degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1. La visura storica e la planimetria catastale dell'abitazione, unitamente all'elaborato planimetrico, sono allegate alla presente relazione sotto la lettera "B".

## PRECISAZIONI

---

All'articolo 1 del già citato atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuliano Pelosi di Roma, rep. n. 32962, racc. n. 13945, del 16 settembre 1999, è riportato che "*... La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che il terreno in oggetto non fa parte di lottizzazione autorizzata ...*", mentre all'articolo 2 viene riportato che "*... l'immobile viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, servizi, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato ...*".

## PATTI

---

Nel più volte citato atto a rogito del Notaio Giuliano Pelosi e più precisamente all'art. 3, è indicato che "*... vantaggi ed oneri di quanto venduto passano a rispettivo favore e carico della parte acquirente, mentre restano a favore e carico della parte venditrice utili ed oneri, tributi di qualsiasi genere, relativi ad epoca anteriore ad oggi, anche se accertati successivamente ...*".

## STATO CONSERVATIVO

---

Come si evince dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo "Consistenza", l'abitazione è risultata nel complesso in ordinario stato di conservazione e comunque consono per la destinazione d'uso a cui è adibita.

## PARTI COMUNI

---

L'edificio di cui le porzioni immobiliari pignorate sono parte non è gestito in condominio: dette porzioni pignorate sono parte di un corpo di fabbrica più ampio dove insistono anche i subalterni 1 e 3 con i quali la porzione pignorata ha in comune la struttura portante e le facciate: conseguentemente



devono intendersi comuni le parti elencate all'art. 1117 del CC, come ad esempio il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, ecc.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici che possano gravare sulle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione; pur tuttavia non possono escludersi le ordinarie servitù presenti negli edifici plurifamiliari. Si rappresenta altresì che, sulla scorta delle osservazioni fatte pervenire dal legale del debitore esecutato, nell'area sottratta alla procedura insiste un pozzetto in cui confluiscono le acque delle porzioni immobiliari in argomento oltre alla centrale termica dell'impianto di riscaldamento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si articola su tre livelli di cui uno seminterrato ed è riconducibile ad un edificio plurifamiliare isolato: la struttura è stata realizzata in conglomerato di calcestruzzo armato con i solai in laterocemento, mentre la copertura è costituita da un tetto a falde inclinate e rivestito con un manto di tegole, come si evince dalle foto scattate durante i sopralluoghi; la rifinitura esterna dei prospetti è realizzata con intonaco tinteggiato, i parapetti del terrazzo, che in parte è coperto, sono costituiti per una porzione in muratura e per l'altra da ringhiere in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari in argomento risultavano essere occupate dalla sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, moglie separata del debitore esecutato, e dai loro figli, in virtù del "Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare" trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il giorno 20 ottobre 2020, al numero del Registro Generale 103990 e al numero del Registro Particolare 71396: detto atto è stato trascritto in epoca successiva alla data del 2 gennaio 2019, data di trascrizione del pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 1879/2018.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16 settembre 1999 all'attualità	***** nato a ***** il #7 proprietario per 1/1	<b>Atto tra vivi – Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. n.</b>	<b>Racc. n.</b>
		Notaio Giuliano Pelosi di Roma	16 settembre 1999	32962/13945	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	24 settembre 1999	74990	46154



		Roma 1			
--	--	--------	--	--	--

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile e l'esito degli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari:

- Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in aggiornamento della certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva, sono emerse le seguenti formalità sul conto del sig. \*\*\*\*\*, aggiornate al 9 febbraio 2022, ispezione n. T277485 del 10 febbraio 2022: l'esito di dette visure, relativamente alle porzioni pignorate, viene di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente sotto la lettera "C".

### Trascrizioni

#### Atto di compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 16 settembre 1999, rep. 32962/13945

Rogante: Giuliano Pelosi notaio in Roma

**Trascritto a Roma 1 il 24 settembre 1999, reg. gen. 74990, reg. part. 46154**

A favore di: \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Contro: \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*, per la quota di 12/18 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Contro: \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*, per la quota di 2/18 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, sui seguenti immobili;

Contro: \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*, per la quota di 2/18 del diritto di proprietà, in regime di bene personale, sui seguenti immobili;

Contro: \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*, per la quota di 2/18 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1116, particella 1329, subalterno -, natura T-Terreno, consistenza 7 are 12 centiare, indirizzo - Località Infernetto;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1116, particella 1330, subalterno -, natura T-Terreno, consistenza 2 are 98 centiare, indirizzo - Località Infernetto;

Per il contenuto integrale della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera "C".

#### Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Titolo: Atto notarile pubblico del 23 marzo 2001, rep. 62612/12061

Rogante: Giovanni Parmegiani notaio in Roma

**Trascritto a Roma 1 il 7 aprile 2001, reg. gen. 29737, reg. part. 19584**





A favore di: Comune di Roma, CF: 02438750586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Contro: \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1116, particella 1329, subalterno -, natura T-Terreno, consistenza 7 are 12 centiare, indirizzo - Località Infernetto;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1116, particella 1330, subalterno -, natura T-Terreno, consistenza 2 are 98 centiare, indirizzo - Località Infernetto;

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera "C".

#### **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Titolo: Atto notarile pubblico del 25 luglio 2001, rep. 64125/12439

Rogante: Giovanni Parmegiani notaio in Roma

**Trascritto a Roma 1 il 4 agosto 2001, reg. gen. 74855, reg. part. 48728**

A favore di: Comune di Roma, CF: 02438750586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Contro: \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1116, particella 1329, subalterno -, natura T-Terreno, consistenza 7 are 12 centiare, indirizzo - Località Infernetto;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1116, particella 1330, subalterno -, natura T-Terreno, consistenza 2 are 98 centiare, indirizzo - Località Infernetto;

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera "C".

#### **Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Titolo: Atto giudiziario del 28 novembre 2018, rep. 51290/2018

Autorità emittente: Ufficiale Giudiziario di Roma

**Trascritto a Roma 1 il 2 gennaio 2019, reg. gen. 2, reg. part. 2**

A favore di: Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa, con sede a Roma (RM), CF 01275240586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili;

Contro: \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1116, particella 2825, subalterno 2, natura A/7 – abitazione in villini, consistenza -;

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera "C".

#### **Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare**

Titolo: Atto giudiziario del 10 luglio 2018, rep. 18718

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

**Trascritto a Roma 1 il 20 ottobre 2020, reg. gen. 103990, reg. part. 71396**

A favore di: \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*;

Contro: \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*;



Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1116, particella 2825, subalterno 2, natura A/7 – abitazione in villini, consistenza 5 vani, Via Enrico Nencioni n. 34, piano T1S1;

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “C”.

#### **Iscrizioni**

##### **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Titolo: Atto notarile pubblico del 7 agosto 2009, rep. 350001/7609

Rogante: Federico Montesi notaio in Roma

**Iscritta a Roma 1 il 10 agosto 2009, reg. gen. 106780, reg. part. 31171**

A favore di: Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa, con sede a Roma (RM), con domicilio ipotecario eletto a Roma – Via Sardegna n. 129, CF 01275240586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili;

Contro: \*\*\*\*\*, nato a\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1116, particella 2825, subalterno 2, natura A/7 – abitazione in villini, consistenza 5,0 vani, Via Enrico Nencioni n. 34;

Per i contenuti della Sezione D della nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “C”.

##### **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di finanziamento**

Titolo: Atto notarile pubblico del 21 dicembre 2012, rep. 183545/27400

Rogante: Carella Antonio notaio in Roma

**Iscritta a Roma 1 il 3 gennaio 2013, reg. gen. 532, reg. part. 62**

A favore di: Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa, con sede a Roma (RM), con domicilio ipotecario eletto a Roma – Via Sardegna n. 129, CF 01275240586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su tutte le unità negoziali;

Contro: \*\*\*\*\*, terzo datore di ipoteca, nato a\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CF \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all’unità negoziale n. 1;

Contro: \*\*\*\*\*, terzo datore di ipoteca, nato a\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CF

\*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all’unità negoziale n. 2;

Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\*\*, con sede a \*\*\*\*\* , CF: \*\*\*\*\*

Unità negoziale n. 1: Immobile n.1 - unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1116, particella 2825, subalterno 2, natura A/7 – abitazione in villini, consistenza 5 vani, Via Enrico Nencioni n. 34, piano ST1;

Unità negoziale n. 2: Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1116, particella 2825, subalterno 1, natura A/7 – abitazione in villini, consistenza 4,5 vani, Via Enrico Nencioni n. 30, piano ST1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1116, particella 2825, subalterno 3, natura C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 43 m<sup>2</sup>, Via Enrico Nencioni n. 32, piano S1;

Per i contenuti della Sezione D della nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “C”.

##### **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Titolo: Atto notarile pubblico del 9 dicembre 2013, rep. 184731/28003

Rogante: Carella Antonio notaio in Roma



**Iscritta a Roma 1 l'11 dicembre 2013, reg. gen. 120298, reg. part. 16982**

A favore di: Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa, con sede a Roma (RM), con domicilio ipotecario eletto a Roma – Via Sardegna n. 129, CF 01275240586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili;

Contro: \*\*\*\*\*, terzo datore di ipoteca, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CF \*\*\*\*\* , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, sui seguenti immobili;

Contro: \*\*\*\*\*, terzo datore di ipoteca, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CF \*\*\*\*\* , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\*\*, con sede a \*\*\*\*\* , CF: \*\*\*\*\*

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1116, particella 2825, subalterno 1, natura A/7 – abitazione in villini, consistenza 4,5 vani, Via Enrico Nencioni n. 30, piano S1T1;

Immobile n. 2 - unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1116, particella 2825, subalterno 2, natura A/7 – abitazione in villini, consistenza 5,00 vani, Via Enrico Nencioni n. 34, piano S1T1;

Per i contenuti della Sezione D della nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “C”.

Benché non sia relativa all'immobile pignorato, viene di seguito riportata la trascrizione dell'atto con cui il sig. \*\*\*\*\* ha venduto parte dell'immobile che ha edificato sul lotto di terreno acquistato il 16 settembre 1999.

#### **Atto di compravendita**

Titolo: Atto notarile pubblico del 8 giugno 2012, rep. 182663/27004

Rogante: Antonio Carella notaio in Roma

**Trascritto a Roma 1 il 20 giugno 2012, reg. gen. 64274, reg. part. 47375**

A favore di: \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sui seguenti immobili;

Contro: \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni, sui seguenti immobili;

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1116, particella 2825, subalterno 1, natura A/7 Abitazione in villini, consistenza 4,5 vani, indirizzo Via Enrico Nencioni n. 30, S1T1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1116, particella 2825, subalterno 3, natura C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 43 mq, indirizzo Via Enrico Nencioni n. 32, S1;

Per il contenuto integrale della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “C”.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

A seguito degli accertamenti effettuati in data 3 giugno 2022, sul sito di Roma Capitale e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, con il numero di particella 2825 del foglio 1116, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7





giugno 2016, recante, tra l'altro, " ... a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...", ricade in:

1. Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita



Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (non in scala)

2. Carta per la qualità: non individuato;

3. Rete ecologica: non individuato;

L'immobile è inoltre ricompreso, secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale, nel programma di recupero Urbano "Infernetto-Macchione".

- Zona di completamento residenziale semplice;

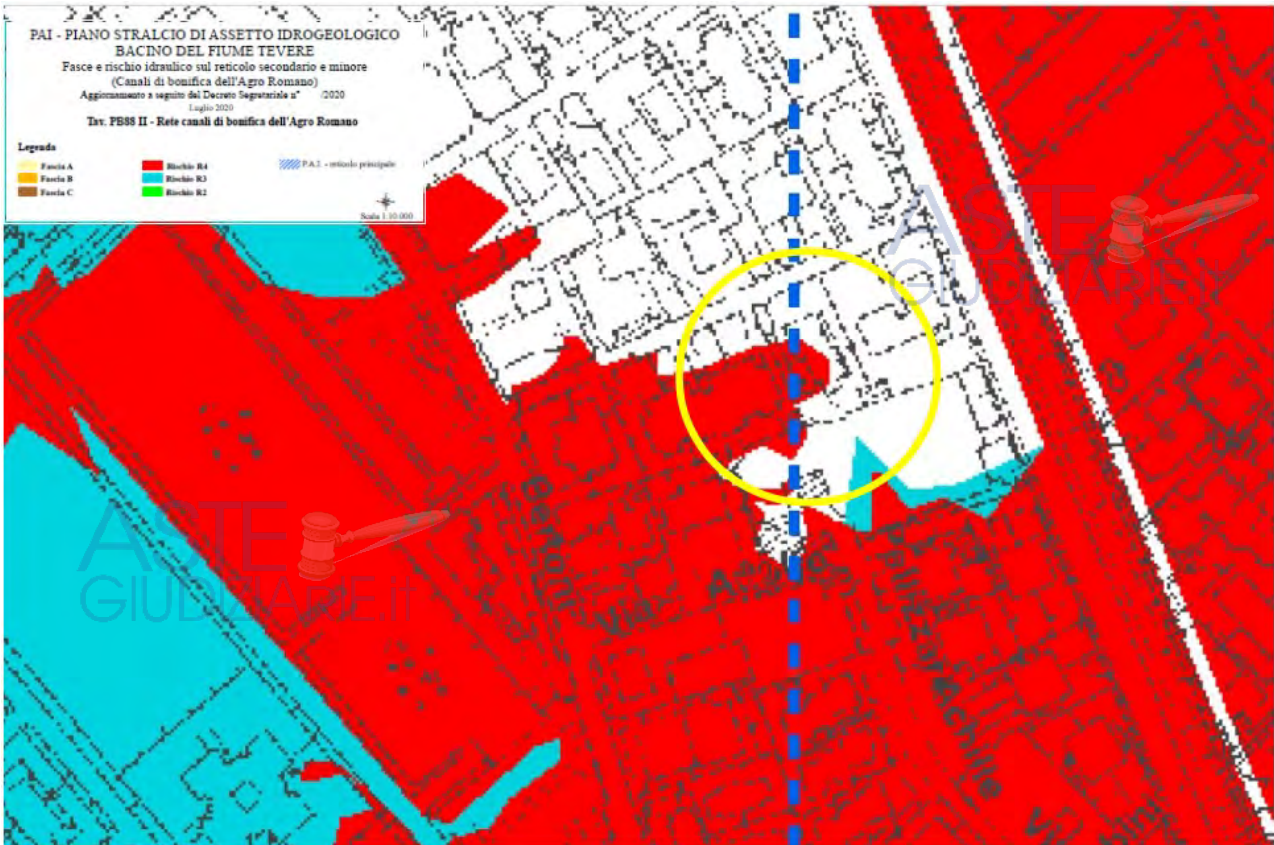


Zona "O" n. 51 Infernetto-Macchione, Tav. 6 – Zona di completamento residenziale semplice (non in scala)

A seguito della richiesta dei dati idraulici P.A.I., effettuata in data 1° giugno 2022, per l'immobile oggetto della presente perizia, l'ufficio "Autorità Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale" ha inviato lo stralcio di assetto idrogeologico bacino del fiume Tevere dove si evince che la classificazione è a "Rischio R4" (rischio idraulico elevato) parziale, come meglio evidenziato nel grafico seguente.







Stralcio dal Piano di Assetto Idrogeologico (non in scala)

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5:

4. PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani, Coste marine, lacuali e corsi d'acqua



PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani, Coste marine, lacuali e corsi d'acqua (non in scala)

5. PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR, c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua







PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR, c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (non in scala)

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per “... Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019”. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

Copia della richiesta dei dati idraulici del Piano dia Assetto Idrogeologico e la relativa risposta sono allegate alla presente relazione sotto la lettera “D”.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato del certificato di agibilità/abitabilità.



Sulla base delle informazioni assunte attraverso l'ispezione ipotecaria si è avuta conoscenza dei due atti d'obbligo edilizi stipulati dal sig. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*: in uno di detti atti sono riportati i dati del progetto attraverso il quale è stato possibile presentare istanza di accesso agli atti registrata al protocollo n. QI/2022/25943 del 16 febbraio 2022, effettuata per prendere visione ed estrarre copia del fascicolo progettuale protocollo n. 10947/2000; copia dell'istanza è allegata alla presente relazione sotto la lettera "E".

In seguito alla citata istanza è stato esibito al sottoscritto, in data 25 luglio 2022, il fascicolo in atti con il protocollo n. 10947 del 2000: sulla base della documentazione presa in visione si riferisce quanto segue.

L'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari pignorate è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 899/C del 19 settembre 2001, rilasciata in seguito all'istanza, presentata dal sig. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*, registrata al prot. 10947 del 21 febbraio 2000: prima del rilascio del titolo edilizio il sig. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* ha sottoscritto i due atti d'obbligo citati nel paragrafo "Formalità pregiudizievoli" con i quali si è obbligato a "... destinare e a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq. 45,26 (quarantacinque virgola ventisei) a parcheggio privato al servizio dell'edificio e assumendo a proprie cure e spese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione nonché a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadente i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché porre a dimora n. 1 di alberi di h non inferiore a mt. 4,5 ...". Con il successivo atto d'obbligo integrativo si è obbligato inoltre "... a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto ed a mantenere libera ed a giorno la superficie a portico del piano rialzato, così come riportato nella planimetria allegata conforme al progetto approvato quale parte integrante del presente atto. Si impegna, inoltre, a mantenere l'uso pubblico dell'area di proprietà su sede stradale, come stabilito dall'art. 11, C2, delle N.T.A. del P.P. 51/O "Infernetto Macchione ...".

Copia della concessione edilizia n. 899/C del 19 settembre 2001 è allegata alla presente relazione sotto la lettera "F".

Inoltre, in data 6 giugno 2022 il sottoscritto ha provveduto a richiedere informazioni, a mezzo mail all'Ufficio di Scopo Condonò, circa la presenza di istanze di sanatoria edilizia relativa alle porzioni immobiliari site in Roma, in Via Enrico Nencioni, 30-32-34 di proprietà del sig. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*: con mail del successivo 7 giugno 2022 lo stesso Ufficio di Scopo Condonò ha comunicato che "... con riferimento alla Sua richiesta relativa all'immobile sito in via Enrico Nencioni 30-32-34, La informiamo che sulla base dei dati da Lei forniti, NON risultano presenti Istanze di Condonò ..."; copia della corrispondenza con l'Ufficio Scopo Condonò è allegata alla presente relazione sotto la lettera "G".

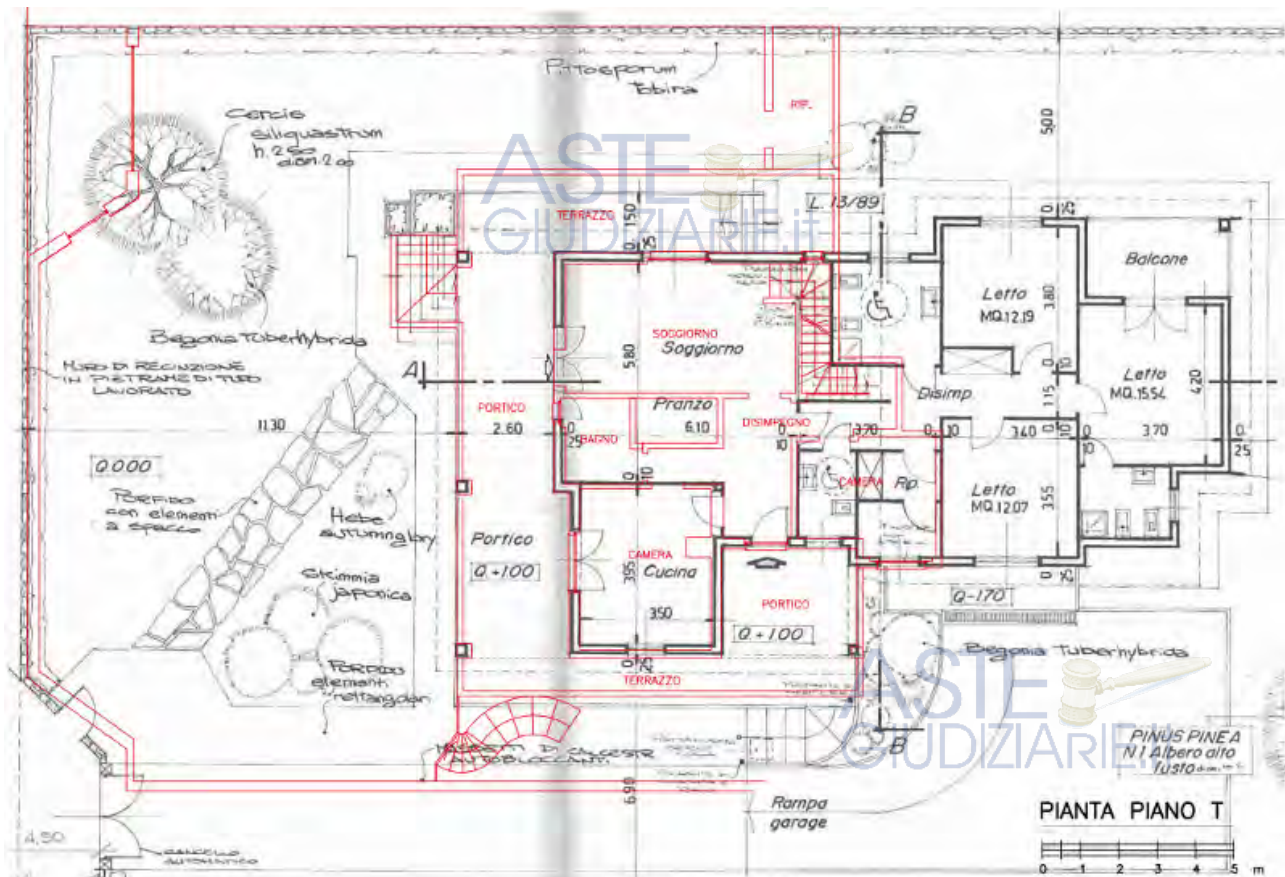
All'atto del sopralluogo, effettuato in data 21 dicembre 2021, sono state reperite delle informazioni in merito all'esistenza della Procedura Esecutiva 1907/2018, avente oggetto le unità immobiliari identificate con i sub 1 e 3 dello stesso edificio: grazie alla disponibilità del Custode e dell'Esperto Stimatore nominati in detta Procedura RGE 1907/2018, si è venuti a conoscenza della





possibile presentazione, presso il competente Municipio, della DIA registrata al protocollo 91406 del 21 ottobre 2004.

Sulla base di detta indicazione è stata inoltrata istanza di accesso agli atti al Municipio X al fine di avere copia della citata DIA: detta istanza è stata registrata al protocollo n. CO/2022/0069075 in data 7 giugno 2022; a detta istanza il municipio ha risposto che dalle “... ricerche che si sono potute effettuare nei magazzini cartacei non sono emersi documenti riportanti il protocollo richiesto. Si informa inoltre che l’ufficio ha effettuato una ricerca nell’anno 2004 nel protocollo web con esito negativo ...”. Inoltre, contestualmente alla suddetta risposta il Municipio X ha inviato la ricevuta del protocollo n. CO/2004/91406 del 21 ottobre 2004 avente ad oggetto “comunicazione di inizio lavori in via E. Nencioni”: copia dell’istanza presentata al Municipio e la relativa risposta sono allegate alla presente relazione sotto la lettera “H”. La documentazione fornita dal Municipio è riconducibile ad una non meglio identificata “Comunicazione di inizio lavori in Via E. Nencioni”: detta comunicazione non può essere ricondotta ad una Denuncia di Inizio Attività con la quale potevano eventualmente essere regolarizzate solo una parte delle difformità riscontrate nell’unità immobiliare: per tale motivo la verifica circa la situazione edilizia verrà effettuata sulla base del progetto allegato alla concessione edilizia n. 899/C del 19 settembre 2001; dalla sovrapposizione tra il rilievo effettuato, in colore rosso, ed il grafico di progetto allegato alla citata concessione edilizia, sono state rilevate le seguenti difformità.



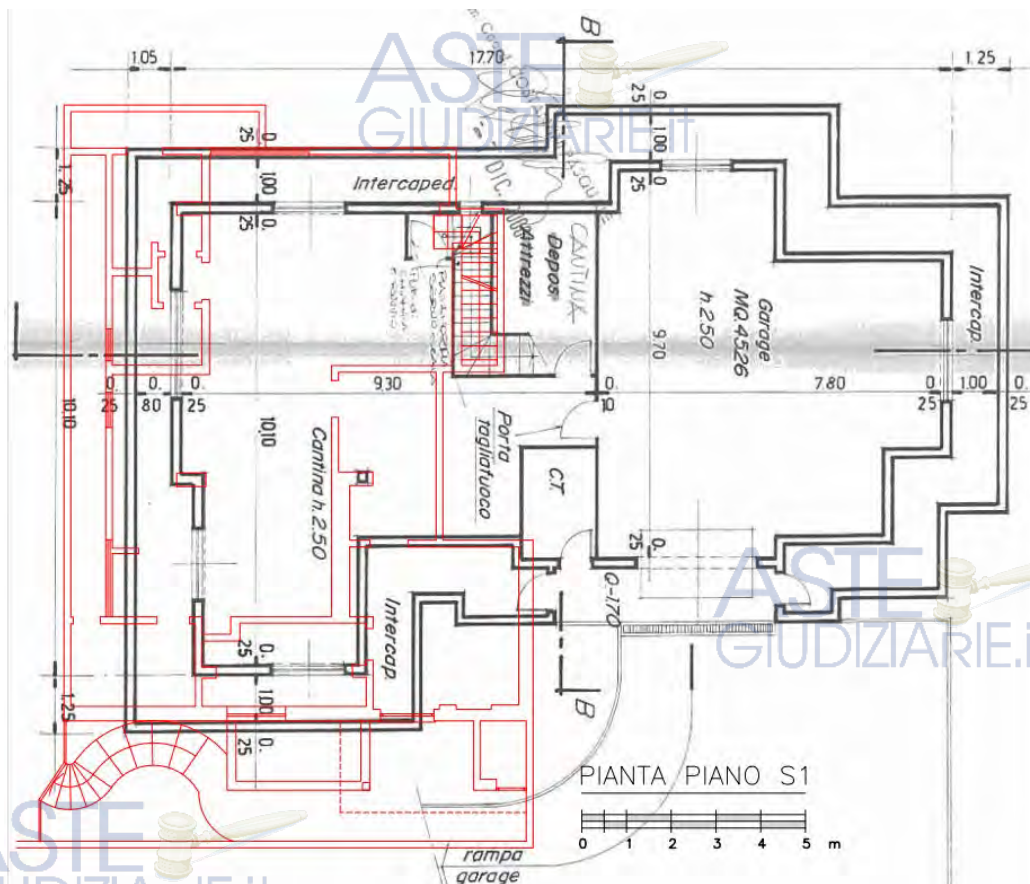
Sovrapposizione della restituzione del rilievo eseguito al grafico allegato alla concessione n. 889/C/2001

Il citato progetto prevedeva la realizzazione di un villino unifamiliare mentre dall’elaborato planimetrico reperibile sul sito dell’Agenzia delle Entrate e dalle consistenze delle porzioni immobiliari pignorate, come meglio descritto nel capitolo “dati catastali”, si è rilevato che le unità ad



uso residenziale sono due e conseguentemente le difformità, per l'abitazione che qui interessa, sono quelle di seguito descritte. Al piano terra l'ingresso al villino era previsto dove attualmente insiste il civico 32 e non era prevista una divisione dell'area scoperta. L'accesso al portico avveniva per il tramite di due scale ubicate in posizione diversa da quella in cui insiste l'attuale scala posta sul fronte della strada. All'interno risulta variata la distribuzione degli spazi, anche in funzione del citato frazionamento: per esempio in luogo del vano cucina previsto nel progetto è presente una stanza da letto mentre la cucina è stata spostata al livello inferiore; nell'area scoperta al piano terreno è stato realizzato un locale ripostiglio e il cancello per l'accesso all'ulteriore unità immobiliare derivata dal frazionamento.

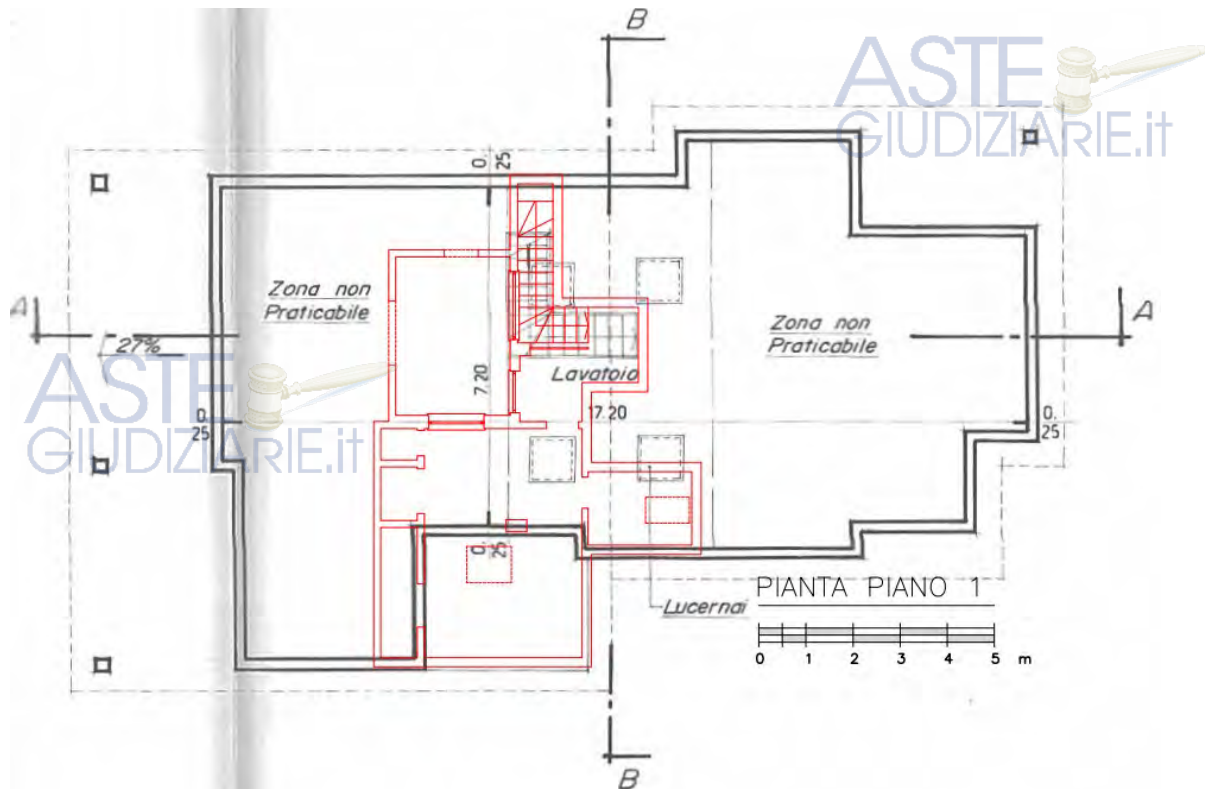
Anche il piano seminterrato risente degli interventi riconducibili al citato frazionamento. Le difformità consistono in ampliamenti e nel mutamento di destinazione d'uso da locali accessori alla residenza ad abitazione: in luogo dell'ampio locale destinato a cantina è presente un ampio soggiorno dotato di posto di cottura, un bagno, una lavanderia ed un disimpegno che consente l'accesso ad una stanza da letto con bagno annesso; detta camera da letto è dotata di una porta finestra che consente di uscire in un'area esterna in cui è stato realizzato un ripostiglio. Detta area ricade in parte nella rampa prevista nel progetto allegato alla citata concessione edilizia n. 889/C/2001 e, come visto dalla sovrapposizione con l'elaborato planimetrico è di proprietà del sig. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*; quindi, sarà necessario ripristinare la rampa e delimitare l'area a verde al piano terra. L'intercapedine è ora parte integrante dell'organismo edilizio ed un'ulteriore intercapedine è stata realizzata oltre quella prevista nel progetto: quanto sopra descritto meglio si evince dall'immagine che segue.



Sovrapposizione della restituzione del rilievo eseguito al grafico allegato alla concessione n. 889/C/2001



Anche al piano primo le difformità riguardano il mutamento della destinazione d'uso in abitazione di locali accessori e la realizzazione di una terrazza nelle falde del tetto, come si evince dall'immagine che segue.



Sovapposizione della restituzione del rilievo eseguito al grafico allegato alla concessione n. 889/C/2001

Circa gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e/o per il ripristino della situazione legittima meglio si dirà nel successivo paragrafo. La consistenza dell'unità immobiliare in seguito ai citati interventi di ripristino sarà quella che risulta nel prospetto che segue.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	79,61 mq	1,00	79,61 mq	3,00 m.	T
Portico	-	39,00 mq	0,35	13,65 mq	-	T
Terrazzo	-	32,00 mq	0,20	6,40 mq	-	T
Area scoperta	-	209,64 mq	0,10	20,96 mq	-	T
Cantina	-	61,06 mq	0,25	15,40 mq	-	-1
Lavatoio	-	36,06 mq	0,25	9,15 mq	-	1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>145,17 mq</b>		

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Durante i sopralluoghi sono stati richiesti i documenti necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ed i certificati di conformità degli impianti installati; detti documenti non sono stati trasmessi e per tale motivo il sottoscritto non è stato posto in condizione di redigere e depositare l'Attestato di Prestazione Energetica presso la Regione Lazio.





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come accennato il fabbricato di cui le porzioni pignorate sono parte, non è gestito in condominio: pertanto non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali.

### STIMA/FORMAZIONE LOTTI

**Bene n. 1** – Abitazione posta ai piani seminterrato, terra e primo dell'edificio in Via Enrico Nencioni, n. 34, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1116, particella 2825, sub. 2 categoria A/7, vani 5, piano S1-T-1.

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 1879/2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 2 gennaio 2019, reg. gen. 2, reg. part. 2, ha ad oggetto la "... **quota e diritti dell'intero diritto di proprietà della \*\*\*\*\*** \*\*\*\*\* ( \*\*\*\*\* ) nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e domiciliato in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*) e così per l'intera piena proprietà di immobile sito in Comune di Roma Località Infernetto Via Enrico Nencioni 34, ... unità abitativa sviluppatasi su tre livelli, posto ai piani seminterrato terra e primo composto di cinque vani catastali, confinante con via Enrico Nencioni, proprietà \*\*\*\*\* o suo aventi causa per due lati, salvo altri. Censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1116 particella 2825 sub 2 cat A/7, il pignoramento si estende a pertinenze, accessioni e diritti condominiali nulla escluso ...".

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella zona denominata "Infernetto", situata all'esterno del Grande Raccordo Anulare, tra il quartiere Eur e il Lido di Roma, all'interno del perimetro amministrativo del Municipio X, in un ambito delimitato da Viale di Castel Porziano, da Via del Canale della Lingua, dalla Via Cristoforo Colombo e dal canale di bonifica consortile.

Il tessuto edilizio è composto per lo più da villini che si elevano per 1 o 2 livelli fuori terra oltre a quelli eventualmente presenti nel sottosuolo; alcuni di detti villini sono stati realizzati abusivamente e poi sanati sulla base delle legge sul condono edilizio che si sono succedute nel tempo mentre altri sono stati realizzati in virtù della capacità edificatoria che è stata attribuita ad alcuni lotti liberi dal piano di recupero che è stato approvato sulla base della Legge regionale n. 28 del 1980.

Le attività commerciali sono situate per lo più nei locali presenti nel vicino Viale di Castel Porziano; il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata denominata "Castel Porziano/Canale della Lingua" del trasporto pubblico su gomma situata su Viale di Castel Porziano oppure dalla fermata denominata "Colombo/Canale della Lingua" situata su Via Cristoforo Colombo, entrambe distanti circa 500 metri dall'ingresso dell'edificio.

L'edificio di cui le porzioni pignorate fanno parte, compresa l'area esterna annessa, è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1116 con la particella 2825, mentre l'abitazione è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 1116 particella 2825, subalterno 2, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 7, consistenza 5 vani; Superficie Catastale Totale 107 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 107 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 1.213,67, Via Enrico Nencioni n. 34, piano S1-T-1.

Le porzioni immobiliari risultano di proprietà di:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





● \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

● \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS - *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa mono parametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nelle immediate vicinanze di quella da stimare e che quindi presenta delle caratteristiche comuni; l'inserzione è di seguito riportata.

**Villa plurifamiliare via Enrico De Leva, Infernetto, Roma**

€ 395.000 4 locali 150 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni

**Descrizione**

ROMA - INFERNETTO COLUMBIA - QUADRIFAMILIARE - VIA DE LEVA (Parco Columbia), fuori terra e in buono stato.

2 LIVELLI:

PIANO TERRA: salone, cucina abitabile, tinello, veranda, camera matrimoniale, bagno, terrazzi, giardino di 250 mq su 2 lati con box auto doppio.

PIANO PRIMO: 2 camere matrimoniali, bagno.

è possibile visitare l'immobile con almeno un giorno di preavviso:

- Dal LUNEDÌ al VENERDÌ dalle 9,00 alle 19,00

- SABATO dalle 9,00 alle 13,00.

**Caratteristiche**

riferimento e Data annuncio - 45-22 - 18/03/2022 contratto - Vendita

Tipologia - Villa plurifamiliare | Intera proprietà | Classe immobile signorile  
superficie - 150 m<sup>2</sup> locali - 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile

piano terra, 1° totale piani edificio - 2 piani

posti auto - 2 in garage / box, 2

Altre caratteristiche - Mansarda, Porta blindata, Esposizione esterna, Terrazza, Impianto TV singolo, Giardino privato, Infissi esterni in doppio vetro/legno.

**Costi** Prezzo - € 395.000

Spese condominio - nessuna spesa condominiale

**Efficienza energetica**

ANNO DI COSTRUZIONE - 2006

STATO - Buono / Abitabile RISCALDAMENTO - Autonomo, a radiatori, alimentato a fotovoltaico

PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO invernale estivo



EFFICIENZA ENERGETICA -  $D \geq 3,51 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione







Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione







Le immagini presenti nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune i due immobili messi a confronto sono rappresentate dall'ubicazione nel medesimo contesto, dalla consistenza pressoché simile e dalla presenza di un'area scoperta.

L'unità immobiliare indicata nell'inserzione viene proposta in vendita per la somma di € 395.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 10%, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 355.500,00 (€ 395.000,00 - 10%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza indicata nell'inserzione, pari a mq 150,00, si ottiene un valore di €/mq 2.370,00 (€ 355.500,00 : mq 150,00). Il valore così individuato si colloca, di poco, al di sopra dei valori minimi registrati dall'OMI nel secondo semestre 2022, l'ultimo disponibile. I valori individuati dall'OMI sono di seguito riportati con la precisazione che la categoria di riferimento è quella delle "Ville e villini".

Provincia: ROMA Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)

Codice di zona: E94 Microzona: 231

Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	2800	L	8,0	11,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1750	2600	L	7,0	10,5	L
Box	Normale	900	1350	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	700	1050	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	3,0	4,0	L
<b>Ville e Villini</b>	<b>Normale</b>	<b>2300</b>	<b>3400</b>	<b>L</b>	<b>8,5</b>	<b>12,0</b>	<b>L</b>

Applicando il valore così individuato alla consistenza ragguagliata delle porzioni immobiliari oggetto della presente stima, che nel paragrafo "Regolarità edilizia" è stata determinata in ragione di mq 145,17, si ottiene un valore di mercato di € 344.052,90 (€/mq 2.370,00 x mq 145,17). Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari se fossero compravendute in condizioni di ordinarietà; risulta pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso che, in



ottemperanza del disposto dell'art. 568 CPC, come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono di seguito analiticamente esposte.

## RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato individuato, in quanto l'immobile presenta delle rilevanti difformità e risulta sprovvisto del certificato di abitabilità; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad **€ 51.607,93** (€ 344.052,90 x 15%).

## ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'abitazione risulta presentare delle difformità rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia n. 899/C del 19 settembre 2001.

Per ricondurre le porzioni immobiliari alla situazione legittima è necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 del DPR 380/2001) con opere complessivamente riconducibili al restauro e risanamento conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lettera c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, volte all'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario e a regolarizzare il frazionamento dell'originaria unità immobiliare e la diversa distribuzione degli spazi interni, oltre all'apertura dell'ulteriore cancello necessario per accedere alle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione. Al piano seminterrato dovranno essere demolite le tramezzature che dividono i vari ambienti con l'eliminazione degli impianti che costituiscono i bagni e la cucina, oltre alla demolizione delle superfetazioni realizzate, ed infine dovrà essere ripristinata l'intercapedine come prevista dal progetto approvato; dovrà inoltre essere chiusa la porta finestra che consente di accedere all'area esterna presente a questo livello perché detta area è stata già alienata dal debitore esecutato e conseguentemente rimossa la centrale termica dell'impianto di riscaldamento. Al piano terra è prevista la demolizione del locale ripostiglio realizzato nell'area scoperta, il ripristino della cucina al piano terreno/rialzato per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni ed il frazionamento; dovrà inoltre essere realizzato il muro di divisione che delimita l'area a verde di pertinenza del sub. 2, oggetto della presente relazione, dalla limitrofa area identificata con il subalterno 1. Al piano primo è previsto il ripristino della sagoma presente nel progetto approvato con la relativa destinazione e la realizzazione della falda nella parte di unità immobiliare in cui insiste il terrazzo nella falda stessa.

L'importo degli interventi di demolizione e ricostruzione è stato determinato sulla base di un computo metrico estimativo redatto sulla base del Prezziario regionale del Lazio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 14 aprile 2023, n. 101, recante "*Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023*": detto prezziario prevede un considerevole aumento degli importi rispetto a quello precedente del 2022.

Il costo delle attività di ripristino è stato stimato in ragione di **€ 54.360,72**, al quale deve essere aggiunto un importo pari al 20% per imprevisti e per opere di finitura varie non contemplate nel costo sopra indicato (€ 10.872,14) oltre agli onorari professionali e ai diritti di segreteria che possono



essere quantificati in ragione di € 15.000,00; nell'importo citato è altresì ricompreso l'onere per lo spostamento in altra posizione della centrale termica con tutti gli interventi correlati.

L'importo complessivo per la regolarizzazione edilizia delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto 1 è pertanto pari ad **€ 80.232,86**.

#### STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'immobile indicato nell'inserzione presenta un grado di manutenzione del tutto simile all'immobile da stimare: per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza individuato.

#### VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché, a seguito delle ricerche effettuate non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili o che non siano quelli ordinariamente presenti negli immobili realizzati nella stessa epoca e nel medesimo contesto, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato. Il fatto che un pozzetto dell'impianto di scarico delle acque provenienti da dette porzioni immobiliari sia all'interno dell'area sottratta alla presente procedura non ha incidenza sul valore di mercato individuato.

#### SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Come precedentemente riportato, l'edificio che ricomprende le porzioni pignorate non è gestito in condominio; pertanto, non si ritiene opportuno effettuare detrazioni in tal senso.

#### CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile in Roma, Via Enrico Nencioni, n. 34, identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1116 con la particella 2825, mentre l'abitazione è censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 1116 particella 2825, subalterno 2, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 7, consistenza 5 vani; Superficie Catastale Totale 107 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 107 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 1.213,67, è determinato come di seguito specificato:

Valore di mercato individuato:	€	344.052,90	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	51.607,93	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	80.232,86	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
<b>Valore</b>	<b>€</b>	<b>212.212,11</b>	

**Pari in cifra tonda ad € 212.000,00 (duecentododicimila/00).**





## LIMITI DELL'INCARICO

---

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche delle porzioni immobiliari.

Le verifiche circa la legittimità edilizia, effettuate come meglio descritto nell'elaborato e sulla base della documentazione ricevuta: le stesse verifiche hanno riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari pignorate e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi, la sagoma, ecc. La verifica è stata fatta senza avere cognizione della DIA eventualmente presentata presso il competente Municipio in data 21 ottobre 2004 e registrata al prot. 91406, come indicato nel testo.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati individuati sulla base dei prezziari ufficiali i cui costi possono discostarsi da quelli praticati sul mercato: la valutazione circa l'entità degli interventi da effettuare è rimessa alla discrezionalità dell'interessato al momento della formulazione dell'offerta.

Non sono stati eseguiti accertamenti circa la presenza di sostanze inquinanti o nocive nel sottosuolo dell'area annessa alle porzioni immobiliari in argomento.

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

Roma, 12 gennaio 2024

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

---

- A. Copia dell'atto a rogito del notaio Giuliano Pelosi, di Roma, rep. 32962/13945, del 16 settembre 1999
- B. Documentazione catastale relativa all'abitazione
- C. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto del sig. \*\*\*\*\*,
- D. Copia della richiesta dei dati idraulici
- E. Copia dell'istanza presentata al dipartimento, prot. n. QI/2022/25943;
- F. Copia della concessione edilizia n. 899/C del 19 settembre 2001;
- G. Copia della corrispondenza con l'Ufficio Scopo Condonò;
- H. Copia dell'istanza presentata al Municipio e della relativa risposta;
- I. Copia dell'atto a rogito del notaio Antonio Carella di Roma, rep. 182663/27004 dell'8 giugno 2012.

