

# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2018 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	11
Titolarità .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	12
Confini .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	13
Consistenza .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	17



<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	18
Dati Catastali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	21
Stato conservativo .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	21
Parti Comuni.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	23
Stato di occupazione .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	24
Provenienze Ventennali .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	27



<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	35
Normativa urbanistica .....	36
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	36
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	37
Regolarità edilizia .....	37
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	37
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	40
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	41
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1 .....	41
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	42
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T .....	42
Stima / Formazione lotti.....	42
Riserve e particolarità da segnalare .....	46

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

In data 19/07/2018, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

---

Villino nella zona di "Prima Porta", in Via Monte del Gatto 308 (come da visura catastale) con corte comune anche ad altri subalterni, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Cronologia dati catastali", che consente l'accesso all'immobile staggito. Si precisa preliminarmente, che l'immobile nella sua consistenza attuale e' privo di un idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". A seguire viene riportata la consistenza attuale dell'immobile. Il villino si sviluppa su due livelli ed e' costituito dalle seguenti unita' ambientali: corte comune esterna (circa 2.000,00 mq), al piano terra: ingresso (circa 9,70 mq), corridoio (circa 12,85 mq), soggiorno / pranzo (circa 47,30 mq), cucina (circa 15,15 mq), primo locale entrando sulla sinistra del corridoio (circa 12,50 mq), secondo locale sulla destra del corridoio (circa 14,85 mq) con accesso ad un bagno interno (circa 7,55 mq) e ad un ulteriore locale (circa 10,55 mq), bagno con accesso dal corridoio, e ultimo locale con accesso alla fine del corridoio (circa 4,70 mq); l'ultimo locale presenta una scala (priva di idoneo titolo edilizio) che conduce al piano primo ad un locale con bagno (privi di titolo edilizio - identificati in catasto con il sub 503 F.60 P.la 1238 in categoria C/2). Dal soggiorno /pranzo una scala a "chiocciola" (priva di idoneo titolo edilizio) conduce ad un secondo locale con bagno (anche questi privi di titolo edilizio - con superficie rispettivamente di circa 21,45 mq e circa 5,25 mq). Nella zona anteriore e' presente un portico (circa 50,00 mq) con dimensioni maggiori di quelle assentite e un portico laterale (circa 21,85 mq) privo di idoneo titolo edilizio, nel 2004 per i due portici sono state presentate due istanze di condono edilizio in zona con vincolo paesaggistico per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". L'altezza interna dell'immobile varia tra i 2,40 m e i 2,50 m. La costruzione si trova ad una quota inferiore rispetto a Via Monte del Gatto; dal civico 308 di detta via una rampa pavimentata collega la strada al sottostante villino.

La corte comune ha due accessi carrabili su Via di Monte del Gatto, che sul posto sono indicati con il numero 308 e 306, di cui uno realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio, come riferito nel corso del sopralluogo, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo regolarita' edilizia. Detta corte non risulta in piano, da Via Monte del Gatto presenta un "declivio" verso il confine inferiore. Il tutto come desumibile, per quanto possibile, dalla foto allegata (All. 1 - Documentazione fotografica).



Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All. 2 - Planimetria catastale RM0297965 anno 2015).

Per la corte esterna, in carenza di un idoneo rilievo topografico, la superficie e' stata desunta dall'atto di provenienza dell'immobile staggito a rogito del Notaio Giuliano Floridi rep. 2855 del 30 dicembre 1991 (All.3 - Atto Notaio Floridi anno 1991). Rispetto all'estratto di mappa del Foglio 60 del Comune di Roma P.lla 1238 (All. 4 - Estratto di mappa F.60 Rm P.lla 1238) e all'elaborato planimetrico sempre Foglio 60 del Comune di Roma P.lla 1238 (All. 20 - Elaborato planimetrico anno 2015) sembrerebbero presenti delle difformita' rispetto lo stato attuale dei luoghi, in particolare per quanto riguarda la recinzione sul lato nord potrebbe esserci stato uno sconfinamento verso la P.lla 33 del Foglio 54 del Comune di Roma, di circa 150 mq, per ulteriori dettagli si rimanda ai paragrafi "parti comuni" e "Regolarita' edilizia".

Inoltre, detta corte e' stata riportata nell'elenco dei subalterni del DOCFA presentato nel 2015 con il subalterno 501 come corte esclusiva a piu' subalterni; in realta' per un refuso il subalterno 501 non risulta costituito in catasto, tale circostanza necessita di una pratica d'integrazione o rettifica catastale. Si evidenzia che la corte e' comune anche al subalterno 7, immobile che non rientra tra i beni staggiti. Il tutto come meglio riportato nel paragrafo "Cronistoria dati catastali" al quale si rimanda per ulteriori dettagli. Infine, sempre nella citata corte sono presenti degli immobili privi di idonei titoli edilizi che dovranno essere rimossi, come meglio riferito nel paragrafo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli.

L'immobile si trova nella zona di "Prima Porta", Zona LVIII dell'agro romano (suddivisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), esterna al grande raccordo anulare, nel territorio del Municipio M15 (ex Municipio XX), tra la Via Flaminia (SS3) e la Via Cassia Veientana (SS2 bis) fuori dal Grande Raccordo Anulare (GRA). Via Monte del Gatto, all'altezza della costruzione staggita, ricade all'interno della riserva naturale di Veio approvata con LR del 1977, gia' zona H2 del PRG "Agro Romano vincolato", fa parte del consorzio "QUARTO CASALE" che la debitrice ha riferito per quanto di sua conoscenza non esiste piu', non e' stato possibile reperire informazioni su detto consorzio, l'area sembrerebbe far parte del consorzio "SANTA CORNELIA" anche in questo caso non e' stato possibile reperire informazioni. Per accedere al villino, su Via Monte del Gatto, prima del civico 308 e' presente un cancello automatizzato, con pulsantiera citofonica relativa a piu' immobili interni alla delimitazione su Via Monte del Gatto, si presume che dal cancello la strada sia di proprieta' privata.

## **BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1**

Locale soffitta accatastato come C/2 (Deposito, magazzini) posto al primo piano di un Villino nella zona di "Prima Porta", in Via Monte del Gatto 308 (come da visura catastale) con corte comune anche ad altri subalterni, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Cronologia dati catastali", che consente l'accesso all'immobile staggito. Si precisa preliminarmente, che l'immobile e' privo di idoneo titolo edilizio e per lo stesso e' stata presentata una domanda di condono edilizio nel 2004 per la quale e' stato inviato con prot. QI 2019/1222950 del 18 luglio 2019 il preavviso di rigetto dell'istanza (All.23).

La soffitta e' costituita da un locale (circa 16,25 mq - compresa la scala di accesso dal sottostante villino, realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio nel 2017 come riferito nel corso del sopralluogo- All.14) con bagno (circa 3,90 mq); la scala originaria esterna(priva di idoneo titolo edilizio) con accesso dalla corte comune non risulta attualmente utilizzata in quanto la porta in sommita' della stessa, di accesso alla soffitta, risulta chiusa con un muro. Il locale soffitta ha una copertura a falde inclinate con altezza interna centrale al colmo pari a circa 2,40 m e circa 1,70 / 1,65 m sui due muri laterali su cui si appoggiano le falde inclinate.

Sull'immobile grava il diritto d'uso in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il pignoramento fa salvo detto diritto d'uso.

Per la descrizione della zona e della corte comune si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il

Bene n. 1 e applicabile anche al Bene n. 2.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Posto auto coperto accatastato come C/6 (autorimasse, ecc.) nella zona di "Prima Porta", in Via Monte del Gatto 308 (come da visura catastale) all'interno di una corte comune anche ad altri subalterni, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Cronologia dati catastali", che consente l'accesso all'immobile staggito. Si precisa preliminarmente, che l'immobile e' privo di idoneo titolo edilizio e per lo stesso e' stata presentata una domanda di condono edilizio nel 2004 per la quale e' incerto l'esito trovandosi lo stesso in area soggetta a vincolo paesaggistico, per maggiori dettagli si rimanda al capitolo "Regolarita' edilizia".

Il posto auto e' coperto con una tettoia con struttura in legno e coppi in laterizio di finitura con superficie di circa 32,00 mq (nella domanda di condono viene denunciata una superficie di 32,86 mq - All. 22). La costruzione si trova ad una quota inferiore rispetto a Via Monte del Gatto; dal civico 308 di detta via una rampa pavimentata collega la strada al sottostante posto auto.

Per la descrizione della zona e della corte comune si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n. 1 e applicabile anche al Bene n. 3.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Tettoia accatastata come C/7 (tettoie chiuse o aperte) nella zona di "Prima Porta", in Via Monte del Gatto 308 (come da visura catastale) all'interno di una corte comune anche ad altri subalterni, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Cronologia dati catastali", che consente l'accesso all'immobile staggito. Si precisa preliminarmente, che l'immobile e' privo di idoneo titolo edilizio e per lo stesso non e' stata presentata una domanda di condono edilizio, lo stesso si trova in area soggetta a vincolo paesaggistico. Inoltre, sempre in assenza di idoneo titolo edilizio detta tettoia risulta trasformata in un manufatto con veranda di accesso a tre locali di cui uno con angolo cottura e un bagno, con una superficie di circa 92 mq, con una cubatura pari a circa 260,00 mc; il tutto come desumibile, per quanto possibile, dalla documentazione fotografica allegata (All.1). Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo "Regolarita' edilizia".

In catasto detta tettoia risulta identificata con il subalerno 505 del F. 60 del Comune di Roma P.lla 1238, nella relativa visura (All. 9) per immobile viene riportata come consistenza 70 mq ed una superficie catastale di 75,00 mq . La costruzione si trova ad una quota inferiore rispetto a Via Monte del Gatto.

Per la descrizione della zona e della corte comune si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n. 1 e applicabile anche al Bene n. 4.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Nel fascicolo di causa è presente la relazione notarile a firma del Dott. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, redatta in data 9 febbraio 2018, in base alle risultanze dei Registri immobiliari aggiornate alla data del 11.1.2018. In atti risulta depositato di "duplo" del pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 alla formalità r.p.2512 del 11.1.2018.

Come meglio riportato nella relazione del Custode del 28/2/2020 in atti, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene indicata nell'atto di pignoramento quale terzo proprietario in quanto acquista gli immobili staggiti dal Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(originario mutuatario e debitore) nell'anno 2016 già gravati da ipoteca dal 2005; la medesima può intendersi anche quale debitrice essa stessa perché all'atto dell'acquisto si accolla il debito residuo verso l'ente mutuante, oggi a seguito di incorporazioni e fusioni Banco BPM spa (creditore precedente).

Come riportato nella relazione notarile in atti, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è riservato il diritto d'uso sull'immobile staggito identificato in catasto al F. 60 del Comune di Roma, P.lla 1238 sub 503, con atto ricevuto dal Notaio Alessandro Bonanni Rep. 3786 Racc. 1712 del 3 agosto 2016 r.p. 72593 del 23 settembre 2016, rimesso in allegato (All. 5 – Atto compravendita Notaio Bonanni anno 2016).

Sempre nella citata relazione del notaio Dott. Fabrizio Guerritore, in riferimento alla nota r.p. 72592 del 2016 rimessa in allegato (All. 6 – Nota rp 72592 anno 2016) viene riportato : “....NB nella presente nota nella sezione C i soggetti sono così riportati: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ..... a favore per 1/2 dell'unità negoziale 2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ..... contro per 1/2 dell'unità negoziale 1 ...”.

La nota di trascrizione r.p. 72592/2016 (All.6) è relativa all'atto di convalida del 3 agosto 2016 ricevuto dal Notaio Alessandro Bonanni Rep. 3786 (All. 5); con detto atto viene confermato e integrato il precedente atto di compravendita del Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato r.p. 27828 Racc. 7468 del 16 marzo 2005 (All. 8 – Atto compravendita Notaio Mandato anno 2005). Nell'atto di compravendita tra la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non viene riportato che per il bene oggetto di vendita non era stato indicato il precedente condono edilizio del 1995 prot. 323. Inoltre nell'atto è inserita una integrazione: “.....Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara che gli atti del Notaio Mandato risultano carenti, per mero errore materiale nella compilazione, della quota pari a un mezzo indiviso di piena proprietà sul locale deposito sito al piano terreno ..... censito al foglio 60, p.lla 1238 sub 7, essendo esso parte integrante del fabbricato, privo di autonomi accessi o separato godimento, essendo cioè risultante dagli accertamenti da me Notaio compiuti e constatata l'impossibilità all'intervento in atto della dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Ciò premesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* intende convalidare e integrare detto titolo di provenienza relativamente alla porzione immobiliare indicata...”.

La nota di trascrizione r.p. 72592/2016 (All.6), relativa all'atto di convalida del 3 agosto 2016 ricevuto dal Notaio Alessandro Bonanni Rep. 3786 (All. 5), sembrerebbe non correttamente compilata. Nella nota r.p. 72592/2016 risulta che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, indicata come soggetto venditore, cede la quota di ½ della proprietà dei seguenti immobili che formano l'unità negoziale 1  
- F. 60 P.lla 1238 sub. 502 cat. A/7;

- F. 60 P.lla 1238 sub. 503 cat. C/2 (categoria conforme alla costituzione dell'immobile in catasto);
- F. 60 P.lla 1238 sub. 504 cat. C/6;
- F. 60 P.lla 1238 sub. 505 cat. C/7 (categoria conforme alla costituzione dell'immobile in catasto);
- F. 60 P.lla 1238 sub. 7 cat. C/2.

Sempre nella r.p. 72592/2016 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, indicato come soggetto acquirente, compra la quota di ½ della proprietà dei seguenti immobili che formano l'unità negoziale 2

- F. 60 P.lla 1238 sub. 503 cat. C/2.

Pertanto l'acquisto dell'immobile censito al foglio 60, p.la 1238 sub 7 sembrerebbe non essere correttamente riportato (bene oggetto di specifica integrazione dell'atto originario) e più in generale per gli immobili dell'unità negoziale 1 non viene riportato il soggetto acquirente, per l'immobile dell'unità negoziale 2 non viene riportato il soggetto venditore (non è chiaro, inoltre, il motivo della costituzione dell'unità negoziale 2).

Si segnala che l'atto di convalida, compresa la parte relativa all'integrazione, viene sottoscritta unilateralmente dal solo sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sempre nella relazione notarile in atti, tra i gravami, viene riportata la formalità r.p. 49220 del 2 luglio 2015, (All. 30 – Nota rp 49220 del 2015) relativa alla trascrizione del verbale di separazione tra la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione dei seguenti beni:

F. 60 p.la 1238 sub 501

F. 60 p.la 1238 sub 502 (501 e 502 graffiati come riportato nella relazione del Notaio Fabrizio Guerritore in atti, in realtà gli immobili in catasto non risultano graffiati e il subalterno 501 non risulta costituito come meglio riferito nel paragrafo "Cronistoria dati catastali" al quale si rimanda);

F. 60 p.la 1238 sub 503 (riportata in categoria catastale A/7, in realtà in catasto l'immobile è sempre stato in categoria C/2 come da visura storica per immobile [All. 7 – Visura F. 60 p.la 1238 sub 503]);

F. 60 p.la 1238 sub 504 (in categoria catastale C/6);

F. 60 p.la 1238 sub 505 (riportata in categoria catastale C/2, in realtà in catasto l'immobile è sempre stato in categoria C/7 come da visura storica per immobile [All. 9 – Visura F. 60 p.la 1238 sub 505]).

Il notaio Notaio Fabrizio Guerritore nella relazione in atti riferisce: "...NB nell'atto i soggetti sono riportati senza diritto di proprietà; dalla lettura del titolo della formalità 72593/2016 risulta che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarano ed acconsentono alla cancellazione della trascrizione del presente verbale di separazione personale con assegnazione dei beni nascente dal verbale di separazione emesso dal Tribunale ordinario di Roma in data 2/12/2014...".

La nota r.p. r.p. 49220/2015 (All. 30) non risulta cancellata (alla data del 21/4/2023); nella stessa non viene indicato il diritto dei beni oggetto di trasferimento.

Si segnala che nell'atto di provenienza del Notaio Mandato del 16 marzo 2005 (All. 8) i beni oggetto di trasferimento tra il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono indicati con i seguenti identificativi catastali:

- F. 60 P.la 1238 subb. 501 e 502 graffiati (il sub 502 viene costituito in catasto solo in data 7 maggio 2015, il sub 501 non risulta costituito in catasto come meglio riferito nel paragrafo "Cronistoria dati catastali" al quale si rimanda);

- F. 60 P.la 1238 sub. 503 cat. A/4 (costituito in catasto solo in data 7 maggio 2015 in categoria C/2 come da visura storica per immobile [All. 7 – Visura F. 60 p.la 1238 sub 503]);

- F. 60 P.la 1238 sub. 504 cat. C/6 (costituito in catasto solo in data 7 maggio 2015);

- F. 60 P.la 1238 sub. 505 cat. C/2 previa soppressione del sub 7 (costituito in catasto in data 7 maggio 2015 in categoria C/7 come da visura storica per immobile [All. 9 – Visura F. 60 p.la 1238 sub 505], inoltre il sub 7 non è mai stato soppresso).

Anche nella relativa nota di trascrizione rp 21375 del 2005 (All. 10 – Nota di trascrizione rp 21375 del 2005), sono riportati gli stessi identificativi catastali indicati nell'atto di compravendita (All.8).

In particolare nell'atto del Notaio Mandato del 16 marzo 2005 (All. 8) viene specificato che per i beni già

identificati come sub 3 (abitazione) e sub 6 (corte), graffiati, del F. 60 e P.lla 1238, ".... e' stata presentata all'UTE di Roma denuncia di variazione per ampliamento e soppressione dei subalterni 3 e 6 ed assunzione dei seguenti dati : foglio 60 , particella 1238 subalterni 501 e 502 graffiati tra loro....." e a seguire sono riportati i subalterni 503, 504 e 505. Nell'atto viene citata una denuncia di variazione in catasto (UTE) senza riportare la data di presentazione con relativo protocollo.

In realta' in base alla documentazione attualmente nella disponibilita' del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc , alla data del 16 marzo 2005 i subalterni 501, 502, 503, 504 e 505 non risultano costituiti in catasto. Solo il 7 maggio 2015 assumono gli identificativi catastali riportati nell'atto di compravendita del 2005 (All.10), con le eccezioni e precisazioni riportate nel capitolo "Cronistoria dati Catastali" al quale si rimanda.

Si precisa che attualmente, si presume per un refuso come meglio precisato nel capitolo "Cronistoria dati catastali" al quale si rimanda, il subalterno 501 che identifica la corte pertinenziale non risulta costituito in catasto, risulta solamente indicato negli elaborati planimetrici depositati in catasto (All. 11 - Elaborato planimetrico RM 297968 del 7 maggio 2015) e nel DOCFA presentato in catasto il 7 maggio 2015 (All. 12 - DOCFA del 7 maggio 2015). Nell'ultimo atto di provenienza del 3 agosto 2016 (All.5) l'immobile identificato con il subalterno 502 viene descritto come: "...Appartamento per civile abitazione con annessa corte esclusiva e pertinenziale ...".

Beni indicati nell'atto di pignoramento:

- 1)abitazione con annessa corte estesa circa 2100 tra coperto e scoperto, gia' riportata al catasto urbano al F. 60 P.lla 1238 subalteri 3 (abitazione) e 6 (corte), oggi nel catasto fabbricati : foglio 60, P.lla 1238 sub 502 cat A/7;
- 2)immobile identificato al foglio 60, P.lla 1238 sub 503, cat. C/2;
- 3)immobile identificato al foglio 60, P.lla 1238 sub 504, cat. C/6;
- 4)immobile identificato al foglio 60, P.lla 1238 sub 505, cat. C/7;

La nota di trascrizione del pignoramento r.p. 2512 del 11/1/2018 riporta i dati indicati nel pignoramento; nella sezione D della nota di trascrizione viene riportata la descrizione dei beni staggiti, indicando anche la corte pertinenziale.

L'immobile identificato al foglio 60, P.lla 1238 sub 503, cat. C/2 (Magazzini e locali deposito), viene descritto come abitazione posta al primo piano dell'edificio composta da un vano con bagno e angolo cottura, sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione; corretti risultano gli identificativi catastali riportati per detto bene che catastalmente e' una soffitta (C/2 - Magazzini e locali di deposito). Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo "Regolarita' edilizia".

Sia nel pignoramento che nella relativa nota di trascrizione si precisa che viene fatto salvo il diritto d'uso a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che sulla corte pertinenziale sulla quale insistono i beni staggiti e' presente un'ulteriore immobile identificato in catasto al F. 60 P.lla 1238 Sub 7 categoria C/2,consistenza 10 mq, superficie catastale 28 mq, rendita 29,44 euro. L'accesso a questo immobile avviene dalla corte pertinenziale, come riscontrabile nell'elaborato planimetrico allegato (All. 11); detto bene non e' stato oggetto di pignoramento.

## **BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1**

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Bene N°1 nel presente capitolo, per quanto applicabile al Bene n.2

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene N°1 nel presente capitolo, per quanto applicabile al Bene n.3

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene N°1 nel presente capitolo, per quanto applicabile al Bene n.4

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'atto di provenienza ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni; detto regime risulta anche nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, in atti, allegato alla relazione in data 28/2/2020 del custode della procedura esecutiva, nel quale risulta annotata anche la successiva separazione consensuale tra i coniugi.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si precisa che sull'immobile grava il diritto d'uso in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il pignoramento fa salvo detto diritto d'uso.

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'atto di provenienza ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni; detto regime risulta anche nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, in atti, allegato alla relazione in data 28/2/2020 del custode della procedura esecutiva, nel quale risulta annotata anche la successiva separazione consensuale tra i coniugi.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'atto di provenienza ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni; detto regime risulta anche nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, in atti, allegato alla relazione in data 28/2/2020 del custode della procedura esecutiva, nel quale risulta annotata anche la successiva separazione consensuale tra i coniugi.

#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'atto di provenienza ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni; detto regime risulta anche nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, in atti, allegato alla relazione in data 28/2/2020 del custode della procedura esecutiva, nel quale risulta annotata anche la successiva separazione consensuale tra i coniugi.



#### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile staggito in Via Monte del Gatto 308, identificato in catasto al F. 60 Rm P.Illa 1238, sub 502, confina con: distacco su Via Monte del Gatto, corte per due lati, sub 504, salvo altri.  
I confini indicati sono quelli riportati nell'atto di provenienza (All. 5).

#### **BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1**

L'immobile staggito in Via Monte del Gatto 308, identificato in catasto al F. 60 Rm P.Illa 1238, sub 503, confina con: per tre lati con la corte sub 501, salvo altri.  
I confini indicati sono quelli riportati nell'atto di provenienza (All. 5).  
L'immobile si trova sopra l'immobile identificato in catasto con il subalterno 502 del F. 60 P.Illa 1238.

Il tutto come da elaborato planimetrico allegato (All. 11); si precisa che il subalterno 501, per un refuso come meglio riportato nel capitolo "Cronistoria catastale" del Bene n.1, al quale si rimanda, non risulta costituito in catasto.



### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile staggito in Via Monte del Gatto 308, identificato in catasto al F. 60 Rm P.lla 1238, sub 504, confina con: sub 502, sub 501 su due lati, salvo altri.

I confini indicati sono quelli riportati nell'atto di provenienza (All. 5).

Il tutto come da elaborato planimetrico allegato (All. 11); si precisa che il subalterno 501, per un refuso come meglio riportato nel capitolo "Cronistoria catastale" del Bene n.1, al quale si rimanda, non risulta costituito in catasto.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile staggito in Via Monte del Gatto 308, identificato in catasto al F. 60 Rm P.lla 1238, sub 505, confina con: sub 5, sub 7 e sub 501, salvo altri.

I confini indicati sono quelli riportati nell'atto di provenienza (All. 5).

Il tutto come da elaborato planimetrico allegato (All. 11); si precisa che il subalterno 501, per un refuso come meglio riportato nel capitolo "Cronistoria catastale" del Bene n.1, al quale si rimanda, non risulta costituito in catasto.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Villino	166,75 mq	189,00 mq	1,00	189,00 mq	0,00 m	
Portici	71,85 mq	71,85 mq	0,40	28,74 mq	0,00 m	
Corte comune	1685,00 mq	1685,00 mq	0,04	58,98 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>276,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>276,72 mq</b>		

La superficie lorda del villino sopra riportata e' stata desunta dalla visura catastale, in quanto nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali degli immobili e non si dispone di non un rilievo scientifico.

Le superfici dei portici sono state desunte da riscontri metrici di massima effettuati nel corso del sopralluogo del 4 ottobre 2019.

Per quanto riguarda la corte esterna, per il quale e' stato possibile riscontrare alcune misure con fettuccia metrica non disponendo di un rilievo topografico, le misure sono state desunte dall'atto di provenienza a rogito

del Notaio Giuliano Floridi rep. 2855 del 30 dicembre 1991 (All.3) in cui viene indicata una superficie di circa 2000 mq tra coperto e scoperto; detraendo le superfici catastali degli immobili al piano terra, si ha una superficie della corte pari a circa 1685 mq. Trattandosi di corte comune a piu' subalterni, compreso il subalterno 7 (accatastato in categoria C/2), immobile non pignorato, per il calcolo della superficie convenzionale della corte comune e' stato utilizzato il coefficiente di ragguaglio 0,035 (nella tabella viene riportato 0,04 in quanto il programma arrotonda al secondo decimale, ma i calcoli sono stati effettuati con il coeff. 0,035). Per quanto sopra e' pertanto opportuno prendere visione direttamente dell'immobile staggito per valutarne l'esatta consistenza; la vendita' sara' realizzata a corpo e non a misura.

L'altezza dell'immobile e' variabile tra i 2,40 m e i 2,50 m; la soffitta al primo piano e' un locale sotto al tetto a falde inclinate con altezza centrale al colmo pari a circa 2,40 m e 1,00 m su due muri laterali su cui si appoggiano le falde inclinate.

Si rimanda a quanto riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia", in quanto a seguito del possibile ripristino dello stato dei luoghi alle consistenze autorizzate per mancato accoglimento delle istanze di condono edilizio, le consistenze assentite potrebbero essere decisamente inferiori rispetto a quelle sopra riportate; la stima dell'immobile tiene conto di tale indeterminatezza.

### BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	20,15 mq	25,00 mq	0,20	25,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

La superficie lorda della soffitta sopra riportata e' stata desunta dalla visura catastale, in quanto nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali degli immobili.

Il locale soffitta ha una copertura a falde inclinate con altezza interna centrale al colmo pari a circa 2,40 m e circa 1,70 / 1,65 m sui due muri laterali su cui si appoggiano le falde inclinate.

La corte comune esterna e' stata valutata complessivamente per tutti i beni staggiti e riportata nel presente capitolo nel paragrafo relativo al Bene n.1



### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



				<b>e</b>		
Posto auto coperto	32,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,00 mq</b>		

La superfici sopra riportate sono state desunte dalla visura catastale (All. 27).

La corte comune esterna e' stata valutata complessivamente per tutti i beni staggiti e riportata nel presente capitolo nel paragrafo relativo al Bene n.1

#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBIcata A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale e</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Tettoia	70,00 mq	75,00 mq	0,18	13,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,50 mq</b>		

La superfici sopra riportate sono state desunte dalla visura catastale (All.9), in quanto nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali degli immobili. Per la valutazione della consistenza della tettoia e' stato utilizzato il coefficiente di ragguaglio pari a 0,18.

Si precisa nuovamente che l'immobile e' privo di idoneo titolo edilizio, in zona soggetta a vincolo paesaggistico, la tettoia (comunque priva di idoneo titolo edilizio) risulta trasformata in un manufatto con veranda di accesso a tre locali di cui uno con angolo cottura e un bagno, con una superficie di circa 92 mq (con altezza interna pari a circa 2,60 m) e una cubatura pari a circa 260,00 mc. Per maggiori dettagli si rimanda la capitolo "Regolarita' edilizia".

La corte comune esterna e' stata valutata complessivamente per tutti i beni staggiti e riportata nel presente capitolo nel paragrafo relativo al Bene n.1

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1997 al 17/06/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 1238, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano T Graffato sub 6
Dal 17/06/1997 al 16/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 1238, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.492,56 Piano T,1 Graffato sub 6
Dal 16/03/2005 al 07/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 1238, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.492,56 Piano T-1 Graffato sub 6
Dal 07/05/2015 al 03/08/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 1238, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.492,56 Piano T-1
Dal 03/08/2016 al 26/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 1238, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 1.492,56 Piano T-1

Nella visura storica allegata (All. 13 – Visura storica F. 60 P.lla 1238 sub 502) l'immobile risulta costituito in catasto il 20/12/1990 al Foglio 60 P.lla 1238 sub 3, zona censuaria 6 – Via Monte del Gatto Interno 1 piano T, ed itestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per la quota di 250/1000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario per la quota di 250/1000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario per la quota di 250/1000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria per la quota di 250/1000.

La rendita dell'immobile dal 29/5/1997 al 17/6/1997 e' stata pari a 1.020.000 lire (526,79 euro).

L'immobile fino al 17 maggio 2015 era costituito da un villino identificato con il subalterno 3 con graffata la corte esclusiva (pertinenziale) identificata con il subalterno 6, come da visura (All. 13) ed elaborato planimetrico del 15 maggio 1991 (All. 15 – Elaborato planimetrico anno 1991). Successivamente con pratica DOCFA Rm 297965 del 17 maggio 2015 (All. 12), con causale “Amplia. e rid. di corte esclusiva”, venivano soppressi i subalterni 3 e 6 e si costituiva il subalterno 502 corrispondente all'originario villino (sub 3). Per la



corte veniva riportato nell'elenco dei subalterni del DOCFA Rm 297965 il subalterno 501 come corte esclusiva ai sub 7, 502, 503, 504 e 505 (tutti dello stesso proprietario Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Il realta' per un refuso il subalterno 501 non risulta costituito in catasto e la descrizione di "Corte esclusiva ai sub. 7, 502, 503, 504 e 505" risulta impropria, si doveva indicare "Corte comune ai sub. 7, 502, 503, 504 e 505" o meglio costituire un B.C.N.C. ai sub. 7, 502, 503, 504 e 505". Si evidenzia che il subalterno 7, in categoria C/2 della consistenza di 10 mq e con superficie catastale di 28 mq, di cui si allega la visura (All. 16 - Visura F.60 p.lla 1238 sub 7), di proprieta' della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non rientra tra i beni staggiti; la circostanza implica una riduzione di valore della corte con diritto per il proprietario del subalterno 7 di accedere alla medesima e di poterne disporre in quanto corte comune o B.C.N.C. anche per il sub. 7. A seguito del refuso sopra riportato dovra' essere presentato a cura del nuovo proprietario un DOCFA in variazione per costituzione di B.C.N.C. includendo anche il subalterno 7 o una pratica di RETTIFICA DEL DOCFA protocollo Rm 297965 del 17 maggio 2015. Di tale circostanza si terra' conto nella stima dell'immobile.

Nella visura storica non risultano correttamente riportati i proprietari dell'immobile che si sono succeduti nel tempo. In particolare i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono stati proprietari dell'immobile fino al 30/12/1991, da tale data fino al 16 marzo 2005 sono stati proprietari dell'immobile i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dopo tale data risulta corretta l'indicazione degli intestati riportati nelle visura storica (All. 13).

Dal 9 novembre 2015 viene riportata nella visura storica (All.13) la superficie catastale pari a 202 mq (189 mq escluse aree scoperte).

Nello schema sopra riportato sono stati indicati le principali variazioni catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile allegata (All. 13).

## BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2015 al 03/08/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 1238, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 21 mq Superficie catastale 25,00 mq Rendita € 45,55 Piano T-1
Dal 03/08/2016 al 26/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 1238, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 21 mq Superficie catastale 25,00 mq Rendita € 45,55 Piano T-1

Nella visura storica allegata (All. 7 - Visura storica F. 60 P.lla 1238 sub 503) dal 9 novembre 2015 viene riportata la superficie catastale pari a 25 mq.

Nello schema sopra riportato sono stati indicati le principali variazioni catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile allegata (All. 7).

Per quanto riguarda la corte comune si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n. 1, per

quanto valido anche il Bene n.2

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2015 al 03/08/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 1238, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 32 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 128,91 Piano T
Dal 03/08/2016 al 26/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 1238, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 32 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 128,91 Piano T

Nella visura storica allegata (All. 27 – Visura storica F. 60 P.la 1238 sub 504) dal 9 novembre 2015 viene riportata la superficie catastale pari a 34 mq.

Nello schema sopra riportato sono stati indicati le principali variazioni catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile allegata (All. 27).

Per quanto riguarda la corte comune si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n. 1, per quanto valido anche il Bene n.3

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2015 al 03/08/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 1238, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C7 Cl.1, Cons. 70 mq Superficie catastale 75 mq Rendita € 151,84 Piano T
Dal 03/08/2016 al 26/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 1238, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C7 Cl.1, Cons. 70 mq Superficie catastale 75 mq Rendita € 151,84 Piano T



Nella visura storica allegata (All. 9 ) dal 9 novembre 2015 viene riportata la superficie catastale pari a 34 mq.

Nello schema sopra riportato sono stati indicati le principali variazioni catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile allegata (All. 9).

Per quanto riguarda la corte comune si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n. 1, per quanto valido anche il Bene n.3

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	60	1238	502	6	A7	5	8,5 vani	202 mq	1492,56 €	T-1		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 2) risulta di massima corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 4 ottobre 2019, ad eccezione della scala di comunicazione con il soprastante subalterno sub 503, realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio; per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo regolarita' edilizia.

Per l'immobile risultano depositate in catasto due precedenti planimetrie catastali rispettivamente presentate nel 1997 (All. 17 - Planimetria catastale sub 3 e 6 anno 1997) e nel 1991 (All. 18 - Planimetria catastale sub 3 e 6 anno 1991); nella visura storica non viene riportato il deposito della planimetria del 1991, al momento non e' stato possibile effettuare ulteriori accertamenti.

Alla pratica di condono edilizio presentata nel 1987 (All. 19 - Stralcio condono 1986 e concessione 283607 del 2002) risulta allegata una planimetria catastale che al momento non e' stato possibile reperire in catasto. La differenza tra la planimetria allegata alla pratica di condono del 1987 (All. 19) e la planimetria del 1991 (All. 18) consiste in una differente posizione delle finestre e nella diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto come riscontrabile dal confronto tra i due elaborati (All. 19 e All. 18). Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo regolarita' edilizia.

Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 4 - Estratto di mappa F. 60 P.lla 1238).



**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1238	503	6	C2	5	21 mq	25,00 mq	45,55 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 26 - Planimetria catastale sub 503) risulta di massima corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 4 ottobre 2019, ad eccezione della scala di comunicazione con il sottostante subalterno sub 502 e realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio; per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo regolarita' edilizia.

Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 4 - Estratto di mappa F. 60 P.IIa 1238).

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1238	504	6	C6	12	32 mq	34 mq	128,91 €	T	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 28 - Planimetria catastale sub 504) risulta di massima corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo, ad eccezione di un marciapiede laterale largo circa 60/70 cm, che si trova ad una quota superiore rispetto il pavimento del posto auto (presente anche un gradino in detto marciapiede per consentire l'accesso tramite porta-finestra ad un locale del villino subalterno 502), il tutto come rappresentato, per quanto possibile, nelle foto allegate (All.1)

Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 4 - Estratto di mappa F. 60 P.IIa 1238).



**BENE N° 4 - TETTOIA UBIcata A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1238	505	6	C7	1	70 mq	75 mq	151,84 €	T	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 29 - Planimetria catastale sub 505) risulta totalmete difforme dallo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 4 ottobre 2019; per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo regolarita' edilizia.

Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 4 - Estratto di mappa F. 60 P.la 1238).

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione, come si evince, per quanto possibile, dalle fotografie allegate (All. 1).

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBIcata A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1**

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione, come si evince, per quanto possibile, dalle fotografie allegate (All. 1).

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione, come si evince, per quanto possibile, dalle fotografie allegate (All. 1).

**BENE N° 4 - TETTOIA UBIcata A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile, privo di idoneo titolo edilizio, si trova in ordinarie condizioni di manutenzione, come si evince, per quanto possibile, dalle fotografie allegate (All. 1).

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

La corte comune allo stato attuale, come già riferito, sembrerebbe presentare delle difformità rispetto a quanto rappresentato nell'estratto di mappa del Foglio 60 del Comune di Roma P.lla 1238 (All. 4 - Estratto di mappa F.60 Rm P.lla 1238) e nell'elaborato planimetrico sempre Foglio 60 del Comune di Roma P.lla 1238 (All. 20 - Elaborato planimetrico anno 2015); in particolare per quanto riguarda la recinzione sul lato nord potrebbe esserci stato uno sconfinamento di circa 150,00 mq verso la P.lla 33 del Foglio 54 del Comune di Roma. In carenza di idoneo rilievo topografico non è possibile fare ulteriori valutazioni.

Di tale circostanza, che potrebbe comportare oneri per il ripristino dei confini originari, per quanto possibile, si terrà conto nella stima dell'immobile, precisando che trattasi di corte comune e non di corte esclusiva.

### **BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1**

Si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n.1 per quanto applicabile anche al Bene n.2.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n.1 per quanto applicabile anche al Bene n.3.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n.1 per quanto applicabile anche al Bene n.4.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile è costituito da un villino al piano terra, con soffitta al piano primo, portico anteriore e laterale, con corte comune esterna. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e persiane in ferro; il portone d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in ceramica, la cucina e i bagni hanno anche le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. Il villino si trova ad una quota inferiore rispetto Via Monte del Gatto.

Il tutto come desumibile, per quanto possibile, dalle foto allegate (All.1).

Nel corso del sopralluogo viene riferito dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che gli immobili sono dotati di due allacci idrici di cui uno per il subalterno 505, di una allaccio alla rete elettrica e per il gas è presente un impianto GPL con serbatoio; l'immobile è privo di una allaccio alla rete fognaria comunale, i liquami sono smaltiti per dispersione. Sempre come riferito dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il subalterno 505 è dotato di un termocamino, il subalterno 502 è dotato di caldaia a gas.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti; per gli stessi non sono disponibili le certificazioni di legge.

### **BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1**

L'immobile con copertura a tetto con falde inclinate, si trova al primo piano, sopra il villino identificato con il subalterno 502. La scala originaria di accesso esterna (ubicata nella zona posteriore della corte comune) e' in ferro, la porta d'ingresso da detta scala, al piano primo, e' stata murata. Attualmente l'accesso a detto immobile avviene da una scala interna realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio nel 2017 come riferito nel corso del sopralluogo (All. 14); la stessa mette in comunicazione il locale soffitta, identificato con il subalterno 503, con il sottostante villino identificato con il subalterno 502.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, le finestre che si affacciano sul lato posteriore (dove e' presente la scala in ferro esterna) hanno delle grate in ferro. Gli impianti si presume che siano comuni al villino sottostante identificato con il subalterno 502; per gli stessi non sono disponibili le certificazioni di legge. Il tutto come desumibile, per quanto possibile, dalle foto allegate (All.1).

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Il posto auto e' coperto con una tettoia con struttura in legno e coppi in laterizio di finitura con superficie di circa 32,00 mq (nella domanda di condono viene denunciata una superficie di 32,86 mq - All. 22). Il pavimento, e' realizzato con lastre irregolari in porfido, il posto auto risulta chiuso su tre lati; sul lato sinistro (con le spalle verso il cancello su Via di Monte del Gatto 308) e' presente una porta finestra di accesso ad un locale del villino identificato con il subalterno 502 (presenti due gradini lungo il marciapiede laterale), sulla parete centrale e' presente una porta che conduce alla parte retrostante della corte comune; la tettoia di copertura a falda unica presenta una leggera pendenza verso la corte posteriore dove e' presente una grondaia con pluviale, anche la pavimentazione risulta in discesa verso la corte posteriore (in prosecuzione della rampa di accesso pavimentata che in discesa conduce da Via Monte del Gatto verso il sottostante posto auto). Il posto auto si trova ad una quota inferiore rispetto Via Monte del Gatto.

Il tutto come desumibile, per quanto possibile, dalle foto allegate (All.1).

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

La tettoia (priva di idoneo titolo edilizio), risulta trasformata, sempre in assenza di idoneo titolo edilizio, in un manufatto con veranda di accesso a tre locali di cui uno con angolo cottura e un bagno, con una superficie di circa 92 mq, con una cubatura pari a circa 260,00 mc; il tutto come desumibile, per quanto possibile, dalla documentazione fotografica allegata (All.1). Per maggiori dettagli si rimanda la capitolo "Regolarita' edilizia". Detta tettoia, o meglio detto manufatto si trova ad una quota inferiore rispetto Via Monte del Gatto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con i due figli minori, come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 4 ottobre 2019 rimesso in allegato (All. 14 - Verbale di sopralluogo).



Il 15 maggio 2023 a seguito di un nuovo sopralluogo presso il compendio staggito, congiuntamente al custode giudiziario della procedura esecutiva, risultava invariato lo stato di occupazione degli immobili pignorati riportato nel verbale del 4 ottobre 2019 (All. 14). Nel corso del secondo sopralluogo del 15 maggio 2023, veniva riscontrata nella corte già sub 6 (attuale sub 501, come da elaborato planimetrico All. 11) la presenza di un nuovo manufatto di circa 90 mq, come da foto allegate (All. 1 - B Documentazione fotografica), privo di idoneo titolo edilizio. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".



#### **BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1**

L'immobile identificato con il subalterno 503 al piano primo, come dichiarato nel verbale di sopralluogo allegato (All. 14) e' occupato dal Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza del diritto d'uso sull'immobile in suo favore.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile identificato con il subalterno 504 risulta nella disponibilità della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per quanto e' stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 4 ottobre 2019 effettuato con il custode della procedura esecutiva.

#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Il manufatto realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio nell'immobile identificato in catasto come subalterno 505 in categoria c/7 (tettoia) risulta occupato senza titolo dalla Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il marito , come riferito nel corso del sopralluogo del 4 ottobre 2019 (All. 14).



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 17/03/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuliano Floridi	30/12/1991	2855	1549
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/01/1992	10397	8557
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/03/2005 al 03/08/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaella Mandato	16/03/2005	27828	7468
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/03/2005	33451	21375
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/03/2005 al 03/08/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di Convalida</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Bonanni	03/08/2016	3786	1712
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	23/09/2016	105383	72592
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/08/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Bonanni	03/08/2016	3786	1712



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	23/09/2016	105384	72593
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sopra riportati sono stati in desunti dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc, in atti, del Dott. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, redatta in data 9 febbraio 2018, in base alle risultanze dei Registri immobiliari aggiornate alla data del 11.1.2018.

Si allega l'atto di provenienza dei beni staggiti, con rogito del Notaio Alessadro Bonanni del 3 agosto 2016 Rep 3786 Racc 1712 - anno (All. 5)

#### BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 17/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano Floridi	30/12/1991	2855	1549
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/01/1992	10397	8557
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/03/2005 al 03/08/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	16/03/2005	27828	7468
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/03/2005	33451	21375
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/03/2005 al	**** Omissis ****	Atto di Convalida			

03/08/2016		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessadro Bonanni	03/08/2016	3786	1712
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	23/09/2016	105383	72592
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/08/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Bonanni	03/08/2016	3786	1712
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	23/09/2016	105384	72593
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

I dati sopra riportati sono stati in desunti dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc, in atti, del Dott. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, redatta in data 9 febbraio 2018, in base alle risultanze dei Registri immobiliari aggiornate alla data del 11.1.2018.

Si allega l'atto di provenienza dei beni staggiti, con rogito del Notaio Alessadro Bonanni del 3 agosto 2016 Rep 3786 Racc 1712 anno (All. 5).

L'atto di compravendita del Notaio Giuliano Floridi del 1991 (All. 3), non contiene l'immobile sub 503 in quanto lo stesso e' stato costruito successivamente sulle proprieta' acquistate con detto atto di acquisto.

Si precisa che sull'immobile grava il diritto d'uso in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquisito con atto del 3/8/2016 a rogito del Notaio Alessandro Bonanni (All.5), il pignoramento fa salvo detto diritto d'uso.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
Dal 30/12/1991 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>

17/03/2005		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuliano Floridi	30/12/1991	2855	1549
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/01/1992	10397	8557
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/03/2005 al 03/08/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di Convalida</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Bonanni	03/08/2016	3786	1712
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	23/09/2016	105383	72592
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/03/2005 al 03/08/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaella Mandato	16/03/2005	27828	7468
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/03/2005	33451	21375
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/08/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Bonanni	03/08/2016	3786	1712
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	23/09/2016	105384	72593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sopra riportati sono stati in desunti dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc, in atti, del Dott. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, redatta in data 9 febbraio 2018, in base alle risultanze dei Registri immobiliari aggiornate alla data del 11.1.2018.

Si allega l'atto di provenienza dei beni staggiti, con rogito del Notaio Alessandro Bonanni del 3 agosto 2016 Rep 3786 Racc 1712 anno (All. 5).

L'atto di compravendita del Notaio Giuliano Floridi del 1991 (All. 3), non contiene l'immobile sub 504 in quanto lo stesso e' stato costruito successivamente sulla proprieta' acquistata con detto atto di acquisto.

#### BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 17/03/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuliano Floridi	30/12/1991	2855	1549
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/01/1992	10397	8557
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/03/2005 al 03/08/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaella Mandato	16/03/2005	27828	7468
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/03/2005	33451	21375
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/03/2005 al	**** Omissis ****	<b>Atto di Convalida</b>			

03/08/2016		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessadro Bonanni	03/08/2016	3786	1712
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	23/09/2016	105383	72592
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/08/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Bonanni	03/08/2016	3786	1712
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	23/09/2016	105384	72593
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

I dati sopra riportati sono stati in desunti dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc, in atti, del Dott. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, redatta in data 9 febbraio 2018, in base alle risultanze dei Registri immobiliari aggiornate alla data del 11.1.2018.

Si allega l'atto di provenienza dei beni staggiti, con rogito del Notaio Alessadro Bonanni del 3 agosto 2016 Rep 3786 Racc 1712 anno (All. 5).

L'atto di compravendita del Notaio Giuliano Floridi del 1991 (All. 3), non contiene l'immobile sub 505 in quanto lo stesso e' stato costruito successivamente sulla proprieta' acquistata con detto atto di acquisto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 17/03/2005

Reg. gen. 33452 - Reg. part. 8942

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

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

Capitale: € 350.000,00

Note: La Banca Popolare di Novara originaria mutuante, incorporata successivamente dal Banco Popolare Soc. Coop per poi essere fusa con la Banca Popolare di Milano S.c. a r.l. ("BPM") dando origine al Banco BPM S.p.a attuale creditore precedente. Come già riferito il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'originario mutuatario e debitore, lo stesso vende gli immobili staggiti nell'anno 2016, già gravati da ipoteca dal 2005 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata), la quale all'atto dell'acquisto si accolla il debito residuo verso l'ente mutuante, oggi a seguito di incorporazioni e fusioni Banco BPM spa (creditore precedente).

- **ipoteca giudiziaria** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Roma 1 il 23/07/2012

Reg. gen. 77201 - Reg. part. 10491

Importo: € 50.000,00

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

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

Note: Come già riferito il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'originario proprietario dei beni staggiti, lo stesso vende il compendio immobiliare nell'anno 2016 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).



## Trascrizioni

- **Verbale di Separazione con assegnazione di beni**

Trascritto a Roma 1 il 02/07/2015

Reg. gen. 67055 - Reg. part. 49220

Quota: 1/1

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

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

Note: Sempre come già riferito il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'originario proprietario dei beni staggiti, lo stesso vende il compendio immobiliare nell'anno 2016 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata). Il notaio Notaio Fabrizio Guerritore nella relazione in atti riferisce: "...NB nell'atto i soggetti sono riportati senza diritto di proprietà; dalla lettura del titolo della formalità 72593/2016 risulta che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarano ed acconsentono alla cancellazione della trascrizione del presente verbale di separazione personale con assegnazione dei beni nascente dal verbale di separazione emesso dal Tribunale ordinario di Roma in data 2/12/2014. La nota r.p. 49220/2016 (All. 30) non risulta cancellata (alla data del 21/4/2023); nella stessa non viene indicato il diritto dei beni oggetto di trasferimento.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 10/01/2018

Reg. gen. 3432 - Reg. part. 2512

Quota: 1/1

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

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

Note: Il notaio Notaio Fabrizio Guerritore nella relazione in atti precisa che sul sutalerno 503 viene fatto salvo il diritto d'uso a favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## Oneri di cancellazione



I dati sopra riportati sono stati in desunti dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc, in atti, del Dott. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, redatta in data 9 febbraio 2018, in base alle risultanze dei Registri immobiliari aggiornate alla data del 11.1.2018.



## BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 17/03/2005  
Reg. gen. 33452 - Reg. part. 8942  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 350.000,00  
Note: La Banca Popolare di Novara originaria mutuante, incorporata successivamente dal Banco Popolare Soc. Coop per poi essere fusa con la Banca Popolare di Milano S.c. a r.l. ("BPM") dando origine al Banco BPM S.p.a attuale creditore precedente. Come già riferito il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' l'originario mutuatario e debitore, lo stesso vende gli immobili staggiti nell'anno 2016, già gravati da ipoteca dal 2005 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata), la quale all'atto dell'acquisto si accolla il debito residuo verso l'ente mutuante, oggi a seguito di incorporazioni e fusioni Banco BPM spa (creditore precedente).
- **ipoteca giudiziaria** derivante da atto giudiziario  
Iscritto a Roma 1 il 23/07/2012  
Reg. gen. 77201 - Reg. part. 10491  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Come già riferito il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' l'originario proprietario dei beni staggiti, lo stesso vende il compendio immobiliare nell'anno 2016 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).

### Trascrizioni

- **Verbale di Separazione con assegnazione di beni**  
Trascritto a Roma 1 il 02/07/2015



Reg. gen. 67055 - Reg. part. 49220

Quota: 1/1

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

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

Note: Sempre come già riferito il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'originario proprietario dei beni staggiti, lo stesso vende il compendio immobiliare nell'anno 2016 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata). Il notaio Notaio Fabrizio Guerritore nella relazione in atti riferisce: "...NB nell'atto i soggetti sono riportati senza diritto di proprietà; dalla lettura del titolo della formalità 72593/2016 risulta che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarano ed acconsentono alla cancellazione della trascrizione del presente verbale di separazione personale con assegnazione dei beni nascente dal verbale di separazione emesso dal Tribunale ordinario di Roma in data 2/12/2014. La nota r.p. 49220/2016 (All. 30) non risulta cancellata (alla data del 21/4/2023); nella stessa non viene indicato il diritto dei beni oggetto di trasferimento.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 10/01/2018

Reg. gen. 3432 - Reg. part. 2512

Quota: 1/1

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

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

Note: Il notaio Notaio Fabrizio Guerritore nella relazione in atti precisa che sul sutalterno 503 viene fatto salvo il diritto d'uso a favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **Oneri di cancellazione**



I dati sopra riportati sono stati in desunti dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc, in atti, del Dott. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, redatta in data 9 febbraio 2018, in base alle risultanze dei Registri immobiliari aggiornate alla data del 11.1.2018.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 17/03/2005

Reg. gen. 33452 - Reg. part. 8942

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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



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

Capitale: € 350.000,00

Note: La Banca Popolare di Novara originaria mutuante, incorporata successivamente dal Banco Popolare Soc. Coop per poi essere fusa con la Banca Popolare di Milano S.c. a r.l. ("BPM") dando origine al Banco BPM S.p.a attuale creditore precedente. Come già riferito il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' l'originario mutuatario e debitore, lo stesso vende gli immobili staggiti nell'anno 2016, già gravati da ipoteca dal 2005 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata), la quale all'atto dell'acquisto si accolla il debito residuo verso l'ente mutuante, oggi a seguito di incorporazioni e fusioni Banco BPM spa (creditore precedente).

- **ipoteca giudiziaria** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Roma 1 il 23/07/2012

Reg. gen. 77201 - Reg. part. 10491

Importo: € 50.000,00

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

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

Note: Come già riferito il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' l'originario proprietario dei beni staggiti, lo stesso vende il compendio immobiliare nell'anno 2016 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).

### Trascrizioni

- **Verbale di Separazione con assegnazione di beni**

Trascritto a Roma 1 il 02/07/2015

Reg. gen. 67055 - Reg. part. 49220

Quota: 1/1

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

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

Note: Sempre come già riferito il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' l'originario proprietario dei beni staggiti, lo stesso vende il compendio immobiliare nell'anno 2016 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata). Il notaio Notaio Fabrizio Guerritore nella relazione in atti riferisce: "...NB nell'atto i soggetti sono riportati senza diritto di proprietà; dalla lettura del titolo della formalità 72593/2016 risulta che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarano ed acconsentono alla cancellazione della trascrizione del presente verbale di separazione personale con assegnazione dei beni nascente dal verbale di separazione emesso dal Tribunale ordinario di Roma in data 2/12/2014. La nota r.p. 49220/2016 (All. 30) non risulta cancellata (alla data del 21/4/2023); nella stessa non viene indicato il diritto dei beni oggetto di trasferimento.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 10/01/2018

Reg. gen. 3432 - Reg. part. 2512

Quota: 1/1

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

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

Note: Il notaio Notaio Fabrizio Guerritore nella relazione in atti precisa che sul sutalterno 503 viene fatto salvo il diritto d'uso a favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Oneri di cancellazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



I dati sopra riportati sono stati in desunti dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc, in atti, del Dott. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, redatta in data 9 febbraio 2018, in base alle risultanze dei Registri immobiliari aggiornate alla data del 11.1.2018.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBIcata A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 17/03/2005  
Reg. gen. 33452 - Reg. part. 8942  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 350.000,00  
Note: La Banca Popolare di Novara originaria mutuante, incorporata successivamente dal Banco Popolare Soc. Coop per poi essere fusa con la Banca Popolare di Milano S.c. a r.l. ("BPM") dando origine al Banco BPM S.p.a attuale creditore precedente. Come già riferito il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' l'originario mutuatario e debitore, lo stesso vende gli immobili staggiti nell'anno 2016, già gravati da ipoteca dal 2005 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata), la quale all'atto dell'acquisto si accolla il debito residuo verso l'ente mutuante, oggi a seguito di incorporazioni e fusioni Banco BPM spa (creditore precedente).
- **ipoteca giudiziaria** derivante da atto giudiziario  
Iscritto a Roma 1 il 23/07/2012  
Reg. gen. 77201 - Reg. part. 10491  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Come già riferito il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' l'originario proprietario dei beni staggiti, lo stesso vende il compendio immobiliare nell'anno 2016 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Separazione con assegnazione di beni**  
Trascritto a Roma 1 il 02/07/2015  
Reg. gen. 67055 - Reg. part. 49220  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Sempre come già riferito il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' l'originario proprietario dei beni staggiti, lo stesso vende il compendio immobiliare nell'anno 2016 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata). Il notaio Notaio Fabrizio Guerritore nella relazione in atti riferisce: "...NB nell'atto i soggetti sono riportati senza diritto di proprietà"; dalla lettura del titolo della formalità 72593/2016 risulta che i signori \*\*\*\* Omissis

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



\*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarano ed acconsentono alla cancellazione della trascrizione del presente verbale di separazione personale con assegnazione dei beni nascente dal verbale di separazione emesso dal Tribunale ordinario di Roma in data 2/12/2014. La nota r.p. 49220/2016 (All. 30) non risulta cancellata (alla data del 21/4/2023); nella stessa non viene indicato il diritto dei beni oggetto di trasferimento.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 10/01/2018

Reg. gen. 3432 - Reg. part. 2512

Quota: 1/1

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

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

Note: Il notaio Notaio Fabrizio Guerritore nella relazione in atti precisa che sul sutalterno 503 viene fatto salvo il diritto d'uso a favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I dati sopra riportati sono stati in desunti dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc, in atti, del Dott. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, redatta in data 9 febbraio 2018, in base alle risultanze dei Registri immobiliari aggiornate alla data del 11.1.2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile ricade nella zona di piano regolatore "Sistema ambientale – Aree Naturali Protette – Parco di Veio" (Art. 69 N.T.A.). Ricade all'interno della Riserva Naturale Regionale "VEIO" approvata con L.R. 6/10/1997 n°29 (Burl 10/11/1997 n. 31 S.O. n.2) – zona con vincolo paesaggistico.

Nel precedente piano regolatore risultava nella destinazione H2 (Agro romano vincolato) con lotto minimo di 10 ettari.

Da quanto emerso dalle carte tematiche "Carta della rete ecologica" e' compreso nella componente primaria A; per quanto riguarda la "Carta della qualita'" rientra nella destinazione "Parco Istituito".

Per il PTPR nella Tav A Paesaggi rientra nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani"; nella Tavola B rientra nella "Protezione zone di interesse archeologico" (aree di rispetto) – Art. 42; nelle "Aree naturali protette" e per le Aree Urbanizzate rientra nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani".

Gli immobili staggiati ricadono in area sottoposta a tutela dei seguenti vincoli, come da documentazione reperita presso l'U.C.E.:

Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1 lett. b) del Codice – f – Parco,

Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1 lett. b) del Codice – n– agg. D.Lgs 42/2004,

Parco e Riserve L.R. 29 del 06/10/1997 Parco di Veio,

Elettrodotto D.P.C.M. 08.07.2003 TERNA,

P.T.P. 15/7 Veio Cesano TPb/4

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1**

Si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n. 1 per quanto applicabile anche al Bene n.2.

## **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n. 1 per quanto applicabile anche al Bene n.3.

## **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n. 1 per quanto applicabile anche al Bene n.4.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile risulta realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Nel 1986 viene presentata una domanda di concessione in sanatoria al protocollo 6622 del comune di Roma, a seguito della quale viene rilasciata la concessione in sanatoria n. 283607 del 24 luglio 2002 (All. 19 - Stralcio condono 1986 e concessione 283607 del 2002). L'immobile, originariamente costituito da un unico locale al piano terra, con bagno, portico anteriore e coperture a falde inclinate; viene condonata una superficie residenziale pari a 49,26 mq e una superficie non residenziale pari a 22,95 mq (per un totale di 63,03 mq, la superficie non residenziale viene moltiplicata per il coeff. 0,6). Nel corso degli anni successivi e' stato oggetto di una serie di ampliamenti realizzati in assenza di autorizzazioni edilizie.

Il primo ampliamento ha riguardato la realizzazione di un locale soffitta al piano primo, nella parte anteriore dell'originaria costruzione, collegato al villino sottostante con una scala a chiocciola e la realizzazione di un ampliamento al piano terreno nella parte posteriore della originaria costruzione. La costruzione originaria di forma quadrangolare come da elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio n.6622/1986 (All.19), in base ai modesti riscontri che e' stato possibile effettuare nel corso del sopralluogo, sembrerebbe piu' larga di circa 3,00 cm (rispetto al lato maggiore - dove si aprono le due porte-finestre dell'attuale soggiorno/ pranzo) e di circa ,80 m (rispetto il lato corto); l'altezza di colmo della copertura sembrerebbe piu' alta di circa 0,70 cm rispetto a quanto autorizzato nella comanda di condono (All.19) . Sono inoltre state aperte nuove finestre rispetto la costruzione originaria oggetto di concessione in sanatoria n. 283607/2002 (All.19), anche la porta d'ingresso risulta traslata rispetto la posizione iniziale; il tutto come si evince dal confronto tra la planimetria catastale allegata alla pratica di condono del 1986 (All. 19) e la planimetria catastale attuale (All. 2), che di massima corrisponde allo stato attuale dei luoghi (tranne la scala di comunicazione con il sub 503), e riscontrabile anche dalle foto allegate (All.1), per quanto possibile. L'immobile ha un'altezza interna di circa 2,40 / 2,50 m ed e' privo del certificato di abitabilita'.In caso di mancato esito positivo dell'istanza di condono edilizio prot. 32323/1995 riportata a seguire, dovra'essere ripristinato lo stato dei luoghi in conformita' al titolo edilizio originario costituito dalla concessione in sanatoria n. 283607 del 24 luglio 2002 e relativi elaborati allegati (All.19); di tale situazione, si terra' conto, per quanto possibile al momento nella stima dell'immobile.

Il 25 febbraio 1995 veniva presentata una seconda domanda di condono edilizio protocollata al n. 32323 di cui si allega l'esigua documentazione fornita dall'ufficio condono a seguito della richiesta dell'intera pratica edilizia (All.20 - Stralcio domanda condono 32323 del 1995). Successivamente, poiché l'immobile ricade in zona gravata da vincolo paesaggistico, veniva protocollata il 27 luglio 2016 al numero 138772 (All. 21 - Richiesta prot. 138772 anno 2016) la richiesta di 'Nulla Osta' ai sensi dell'art. 39 Legge 794/94. Di tale condono si dispone della sola domanda e della ricevuta del primo versamento dell'oblazione per un importo di 2.000.0000 di lire; la documentazione disponibile, in carenza di relazioni, schemi grafici, documentazione catastale allegata alla pratica non consente di fare valutazioni in merito all'esito della pratica e dei relativi costi. Sulla base dei dati riportati nella domanda di condono (All.20), viene richiesto il condono per un'ampliamento di 67 mq di superficie residenziale e di 28,16 mq di superficie non residenziale, per un totale di superficie complessiva, con computo della superficie non residenziale conteggiata al 60%, pari a 83,99 mq. Tale ampliamento sembrerebbe superare i limiti dimensionali previsti dalla legge sul condono edilizio 724/94 che all'art. 39. riporta : " ....Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993, e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi....". Tali limitazioni potrebbero compromettere in buon esito della pratica edilizia, di tale situazione si terra' conto nella stima dell'immobile. Nell'atto di provenienza (All. 5) sono riportati una serie di ulteriori pagamenti effettuali per detta pratica di condono edilizio del 1995, compresi dei versamenti per anticipo degli oneri concessori accreditati al Consorzio di Santa Cornelia; le ricevute di tali versamenti non sono nella disponibilità del sottoscritto.

Successivamente nel 2004 venivano presentate ulteriori 4 domande di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003, tutte in fase di rigetto in quanto gli abusi ricadono in zona con vincolo paesaggistico; a seguire si riportano i dati principali di dette istanze.

Con domanda prot. 0/523997 anno 2004 (All. 22 - Stralcio istanza condono prot. 523997 anno 2004) veniva richiesto il condono del posto auto chiuso su tre lati della superficie netta di 32,86 mq (sup. non residenziale pari a 19,74 mq ed un'altezza di m 2,80, con serranda con apertura a distanza. La serranda non risulta realizzata; l'immobile e' stato successivamente accatastato assumendo l'identificativo catastale sub. 504 del F. 60 P.la 1238.

Con istanza prot. 0/523998 anno 2004 (All. 23 - Stralcio istanza condono prot. 523998 anno 2004) si richiedeva l'aumento della superficie mediante la realizzazione di un locale soffitta della superficie non residenziale di mq 21,00, riportando nella domanda: " ....il tutto insistente su corpo di fabbricato principale..". L'immobile e' stato successivamente accatastato assumendo l'identificativo catastale sub. 503 del F. 60 P.la 1238. Per detto immobile e' stata inviata con prot. QI 2019/1222950 del 18 luglio 2019 il preavviso di rigetto dell'istanza di condono in quanto " .... ricadente in area sottoposta a tutela dei seguenti vincoli:

Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1 lett. b) del Codice - f - Parco,  
Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1 lett. b) del Codice - n- agg. D.Lgs 42/2004,  
Parco e Riserve L.R. 29 del 06/10/1997 Parco di Veio,  
Elettrodotto D.P.C.M. 08.07.2003 TERNA,  
P.T.P. 15/7 Veio Cesano TPb/4.....".

Con domanda prot. 0/523999 anno 2004 (All. 24 - Stralcio istanza condono prot. 523999 anno 2004) si chiedeva di sanare la realizzazione di una tettoia aperta su tre lati, posta a protezione del fabbricato dagli agenti atmosferici, realizzata con struttura portante in legno e coperta con tegole; alla domanda veniva allegata la documentazione fotografica relativa al portico anteriore del villino identificato in catasto con il subalterno 502 del F. 60 P.la 1238. Anche per questa istanza di condono e' stata inviata con prot. QI 2016/20442 del 25 novembre 2016 il preavviso di rigetto dell'istanza di condono in quanto " .... ricadente in area sottoposta a tutela dei seguenti vincoli:

Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1 lett. b) del Codice - f - Parco,



Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1 lett. b) del Codice - n- agg. D.Lgs 42/2004,  
Parco e Riserve L.R. 29 del 06/10/1997 Parco di Veio,  
Elettrodotto D.P.C.M. 08.07.2003 TERNA,  
P.T.P. 15/7 Veio Cesano TPb/4.....”.

E infine con istanza prot. 0/524000 anno 2004 (All. 25 - Stralcio istanza condono prot. 524000 anno 2004) si chiedeva di sanare la realizzazione di una tettoia aperta su tre lati, posta a protezione del fabbricato dagli agenti atmosferici, realizzata con struttura portante in legno e coperta con tegole; alla domanda veniva allegata la documentazione fotografica relativa al portico laterale del villino identificato in catasto con il subalterno 502 del F. 60 P.la 1238.

L'accesso alla corte pertinenziale avviene da due ingressi carrabili su Via di Monte del Gatto, che sul posto sono indicati con il numero 308 e 306, di cui uno realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio, come riferito nel corso del sopralluogo (All. 14 - Verbale di Sopralluogo del 4 ottobre 2019).

La tettoia identificata in catasto con il subalterno 505 del Foglio 60 P.la 1238, chiusa con pareti in muratura realizzando un manufatto con piu' ambienti, compreso un angolo cottura e un bagno, risulta priva di idoneo titolo edilizio; per la stessa non sono state presentate istanze di condono edilizio, pertanto considerato che l'area su cui insiste detta opera e' sottoposta a tutela di importanti vincoli, come sopra richiamati, si dovra' procedere alla rimozione completa di detto manufatto, risultando anche la stessa tettoia priva dei necessari titoli edilizi. Risultano privi di idoneo titolo edilizio anche i seguenti manufatti che insistono sulla corte comune che non sono stati oggetto di pignoramento: il subalterno 7 e i manufatti ad esso attiguo realizzati alla destra del medesimo fino alla recinzione sul lato nord (lato interno del lotto) privi di identificativo catastale, visibili per quanto possibile nelle foto allegate (All. 1). Nella zona posteriore del villino in prossimita' della scala di accesso esterna all'immobile identificato con il subalterno 503 e' presente una tettoia priva di idoneo titolo edilizio, la stessa dovra' essere rimossa.

Come gia' riferito, il 15 maggio 2023 a seguito di un nuovo sopralluogo presso il compendio staggito, e' stata riscontrata nella corte gia sub 6 (attuale sub 501, come da elaborato planimetrico All. 11) la presenza di un nuovo manufatto, privo di idoneo titolo edilizio e di identificativi catastali, di forma quadrangolare (circa 8,90 m x 10,00 m), con copertura a falde inclinate (tetto a padiglione) con coppi di finitura e all'interno due locali oltre a un bagno. Si allegano le fotografie scattate all'esterno del nuovo manufatto (All. 1 - B Documentazione fotografica). Detta costruzione dovra' essere rimossa.

La corte comune allo stato attuale, come gia' riferito, sembrerebbe presentare delle difformita' rispetto a quanto rappresentato nell'estratto di mappa del Foglio 60 del Comune di Roma P.la 1238 (All. 4 - Estratto di mappa F.60 Rm P.la 1238) e nell'elaborato planimetrico sempre Foglio 60 del Comune di Roma P.la 1238 (All. 20 - Elaborato planimetrico anno 2015); in particolare per quanto riguarda la recinzione sul lato nord potrebbe esserci stato uno sconfinamento di circa 150,00 mq verso la P.la 33 del Foglio 54 del Comune di Roma. In carenza di idoneo rilievo topografico non e' possibile fare ulteriori valutazioni. Di tale circostanza, che potrebbe comportare oneri per il ripristino dei confini originari, per quanto possibile, si terra' conto nella stima dell'immobile, precisando che trattasi di corte comune e non di corte esclusiva.

Di tale complessa situazione edilizia, che potrebbe comportare importanti costi di ripristino dello stato dei luoghi in conformita' ai titoli edilizi rilasciati, si terra' conto nella stima, considerata anche l'indeterminatezza circa il buon esito della domanda di condono prot. 32323 del 1995 (All.20).

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge.

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1**

L'immobile risulta realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Con istanza prot. 0/523998 anno 2004 (All. 23 - Stralcio istanza condono prot. 523998 anno 2004) si richiedeva l'aumento della superficie mediante la realizzazione di un locale soffitta della superficie non residenziale di mq 21,00, riportando nella domanda: " ....il tutto insistente su corpo di fabbricato principale..". L'immobile e' stato successivamente accatastato assumendo l'identificativo catastale sub. 503 del F. 60 P.la 1238. Per detto immobile e' stata inviata con prot. QI 2019/1222950 del 18 luglio 2019 il preavviso di rigetto dell'istanza di condono in quanto " .... ricadente in area sottoposta a tutela dei seguenti vincoli:  
Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1 lett. b) del Codice - f - Parco,  
Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1 lett. b) del Codice - n- agg. D.Lgs 42/2004,  
Parco e Riserve L.R. 29 del 06/10/1997 Parco di Veio,  
Elettrodotto D.P.C.M. 08.07.2003 TERNA,  
P.T.P. 15/7 Veio Cesano TPb/4.....".

Per maggiori dettagli relativi al compendio edilizio si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n.1.

Della complessa situazione edilizia, che potrebbe comportare importanti costi di ripristino dello stato dei luoghi in conformita' ai titoli edilizi rilasciati, si terra' conto nella stima.

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile risulta realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Con domanda prot. 0/523997 anno 2004 (All. 22 - Stralcio istanza condono prot. 523997 anno 2004) veniva richiesto il condono del posto auto chiuso su tre lati della superficie netta di 32,86 mq (sup. non residenziale pari a 19,74 mq ed un'altezza di m 2,80, con serranda con apertura a distanza. La serranda non risulta realizzata; l'immobile e' stato successivamente accatastato assumendo l'identificativo catastale sub. 504 del F. 60 P.la 1238. La domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003, sembrerebbe in fase di rigetto in quanto gli abusi ricadono in zona con vincolo paesaggistico; circa il l'esito positivo della pratica di condono rimane una certa indeterminatezza, di tale situazione si terra' conto per quanto possibile nella stima dell'immobile.

Per maggiori dettagli relativi al compendio edilizio si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n.1.

Della complessa situazione edilizia, che potrebbe comportare importanti costi di ripristino dello stato dei luoghi in conformita' ai titoli edilizi rilasciati, si terra' conto nella stima.

**BENE N° 4 - TETTOIA UBCATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

L'immobile risulta realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

La tettoia identificata in catasto con il subalterno 505 del Foglio 60 P.la 1238, chiusa con pareti in muratura realizzando un manufatto con piu' ambienti, compreso un angolo cottura e un bagno, risulta priva di idoneo titolo edilizio con una superficie di circa 92 mq, con una cubatura pari a circa 260,00 mc; il tutto come desumibile, per quanto possibile, dalla documentazione fotografica allegata (All.1). Per detto manufatto e per la stessa tettoia non sono state presentate istanze di condono edilizio, pertanto considerato che l'area su cui insiste detta opera e' sottoposta a tutela di importanti vincoli, come ampiamente richiamati nei capitoli relativi al Bene n. 1 ("Normativa Urbanistica", "Regolarita' Edilizia", ecc.), si dovra' procedere alla rimozione completa di detto manufatto, risultando anche la stessa tettoia priva dei necessari titoli edilizi.

Per maggiori dettagli relativi al compendio edilizio si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n.1.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBCATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Non si e' a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nel corso del sopralluogo del 4 ottobre 2019 (All. 14), viene riferito che gli immobili staggiti non fanno parte di un condominio, viene riportato che "..... la porzione di Via Monte del Gatto tra il cancello carrabile e la sua fine e' in comunione con i frontisti ....", presumibilmente quindi il tratto di strada frontistante le proprieta' staggite e' in comunione con i frontisti. Originariamente il tratto di strada di Via di Monte del Gatto, dopo il cancello carrabile posto sulla stessa, era gestito dal Consorzio Quarto Casale che la debitrice per quanto di sua conoscenza riferisce che non esitste piu'; ad oggi le spese di manutenzione vengono regolate in "via amicale" ed ammontano a circa 300,00 euro l'anno, sempre come riferito dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riportato nel verbale di sopralluogo del 4 ottobre 2019 (All. 14).

**BENE N° 2 - SOFFITTA UBCATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO 1**



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n.1 per quanto applicabile anche al Bene n.2

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n.1 per quanto applicabile anche al Bene n.3

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONTE DEL GATTO 308, PIANO T**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n.1 per quanto applicabile anche al Bene n.4

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T  
Villino nella zona di "Prima Porta", in Via Monte del Gatto 308 (come da visura catastale) con corte comune anche ad altri subalterni, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Cronologia dati catastali", che consente l'accesso all'immobile staggito. Si precisa preliminarmente, che l'immobile nella sua consistenza attuale e' privo di un idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". A seguire viene riportata la consistenza attuale dell'immobile. Il villino si sviluppa su due livelli ed e' costituito dalle seguenti unita' ambientali: corte comune esterna (circa 2.000,00 mq), al piano terra: ingresso (circa 9,70 mq ), corridoio (circa 12,85 mq), soggiorno / pranzo (circa 47,30 mq), cucina ( circa 15,15 mq), primo locale entrando sulla sinistra del corridoio (circa 12,50 mq), secondo locale sulla destra del corridoio ( circa 14,85 mq) con accesso ad un bagno interno (circa 7,55 mq) e ad un ulteriore locale (circa 10,55 mq), bagno con accesso dal corridoio, e ultimo locale con accesso alla fine del corridoio (circa 4,70 mq); l'ultimo locale presenta una scala (priva di idoneo titolo edilizio) che conduce al piano primo ad un locale con bagno (privi di titolo edilizio - identificati in catasto con il sub 503 F.60 P.la 1238 in categoria C/2). Dal soggiorno /pranzo una scala a "chiocciola" (priva di idoneo titolo edilizio ) conduce ad un secondo locale con bagno (anche questi privi di titolo edilizio - con superficie rispettivamente di circa 21,45 mq e circa 5,25 mq). Nella zona anteriore e' presente un portico (circa 50,00 mq) con dimensioni maggiori di quelle assentite e un portico laterale (circa 21,85 mq) privo di idoneo titolo edilizio, nel 2004 per i due portici sono state presentate due istanze di condono edilizio in zona con vincolo paesaggistico per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". L'altezza interna dell'immobile varia tra i 2,40 m e i 2,50 m. La costruzione si trova ad una quota inferiore rispetto a Via Monte del Gatto; dal civico 308 di detta via una

rampa pavimentata collega la strada al sottostante villino. La corte comune ha due accessi carrabili su Via di Monte del Gatto, che sul posto sono indicati con il numero 308 e 306, di cui uno realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio, come riferito nel corso del sopralluogo, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo regolarità edilizia. Detta corte non risulta in piano, da Via Monte del Gatto presenta un "declivio" verso il confine inferiore. Il tutto come desumibile, per quanto possibile, dalla foto allegate (All. 1 - Documentazione fotografica). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All. 2 - Planimetria catastale RM0297965 anno 2015). Per la corte esterna, in carenza di un idoneo rilievo topografico, la superficie è stata desunta dall'atto di provenienza dell'immobile staggito a rogito del Notaio Giuliano Floridi rep. 2855 del 30 dicembre 1991 (All.3 - Atto Notaio Floridi anno 1991). Rispetto all'estratto di mappa del Foglio 60 del Comune di Roma P.lla 1238 (All. 4 - Estratto di mappa F.60 Rm P.lla 1238) e all'elaborato planimetrico sempre Foglio 60 del Comune di Roma P.lla 1238 (All. 20 - Elaborato planimetrico anno 2015) sembrerebbero presenti delle difformità rispetto lo stato attuale dei luoghi, in particolare per quanto riguarda la recinzione sul lato nord potrebbe esserci stato uno sconfinamento verso la P.lla 33 del Foglio 54 del Comune di Roma, di circa 150 mq, per ulteriori dettagli si rimanda ai paragrafi "parti comuni" e "Regolarità edilizia". Inoltre, detta corte è stata riportata nell'elenco dei subalterni del DOCFA presentato nel 2015 con il subalterno 501 come corte esclusiva a più subalterni; in realtà per un refuso il subalterno 501 non risulta costituito in catasto, tale circostanza necessita di una pratica d'integrazione o rettifica catastale. Si evidenzia che la corte è comune anche al subalterno 7, immobile che non rientra tra i beni staggiti. Il tutto come meglio riportato nel paragrafo "Cronistoria dati catastali" al quale si rimanda per ulteriori dettagli. Infine, sempre nella citata corte sono presenti degli immobili privi di idonei titoli edilizi che dovranno essere rimossi, come meglio riferito nel paragrafo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli. L'immobile si trova nella zona di "Prima Porta", Zona LVIII dell'agro romano (suddivisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), esterna al grande raccordo anulare, nel territorio del Municipio M15 (ex Municipio XX), tra la Via Flaminia (SS3) e la Via Cassia Veientana (SS2 bis) fuori dal Grande Raccordo Anulare (GRA). Via Monte del Gatto, all'altezza della costruzione staggita, ricade all'interno della riserva naturale di Veio approvata con LR del 1977, già zona H2 del PRG "Agro Romano vincolato", fa parte del consorzio "QUARTO CASALE" che la debitrice ha riferito per quanto di sua conoscenza non esiste più, non è stato possibile reperire informazioni su detto consorzio, l'area sembrerebbe far parte del consorzio "SANTA CORNELIA" anche in questo caso non è stato possibile reperire informazioni. Per accedere al villino, su Via Monte del Gatto, prima del civico 308 è presente un cancello automatizzato, con pulsantiera citofonica relativa a più immobili interni alla delimitazione su Via Monte del Gatto, si presume che dal cancello la strada sia di proprietà privata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1238, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applicherà la seguente formula:  $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq.}$  Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2022 - Semestre 2, Fascia/zona: Suburbana/SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO) Codice zona E96, Microzona 141, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, abitazioni in VILLINI (classe catastale A/7), si ha un valore al mq compreso tra 1.550,00 e 2.250,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, considerata la situazione urbanistica descritta in perizia, considerata la complessa e articolata situazione edilizia dell'immobile staggito, considerata l'indeterminatezza circa il buon esito delle istanze di condono edilizio che potrebbero comportare il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati il tutto come meglio dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda



(compresi i costi di ripristino o demolizione relativi ai sub 503, 504 e 505), considerato che nella corte comune sono presenti degli immobili privi di identificativi catastali e dei relativi titoli edilizi e che gli stessi si rende necessaria la rimozione come meglio riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli, considerata la natura della corte che e' comune a piu' subalterni non tutti oggetto di pignoramento, considerato che in base ai riscontri che e' stato possibile effettuare la corte comune sembra avere una dimensione maggiore di circa 150 mq rispetto a quella desumibile di massima dai documenti catastale nelle disponibilita' del sottoscritto, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 365,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura, soprattutto per quanto riguarda la corte comune in carenza di un rilievo topografico. Il Valore del Bene e' stato arrotondato in 100.000,00 euro e comprende anche la corte comune a piu' subalterni come riportato riportato nella perizia.

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1  
Locale soffitta accatastato come C/2 (Deposito, magazzini) posto al primo piano di un Villino nella zona di "Prima Porta", in Via Monte del Gatto 308 (come da visura catastale) con corte comune anche ad altri subalterni, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Cronologia dati catastali", che consente l'accesso all'immobile staggito. Si precisa preliminarmente, che l'immobile e' privo di idoneo titolo edilizio e per lo stesso e' stata presentata una domanda di condono edilizio nel 2004 per la quale e' stato inviato con prot. QI 2019/1222950 del 18 luglio 2019 il preavviso di rigetto dell'istanza (All.23). La soffitta e' costituita da un locale (circa 16,25 mq - compresa la scala di accesso dal sottostante villino, realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio nel 2017 come riferito nel corso del sopralluogo- All.14) con bagno (circa 3,90 mq); la scala originaria esterna(priva di idoneo titolo edilizio) con accesso dalla corte comune non risulta attualmente utilizzata in quanto la porta in sommita' della stessa, di accesso alla soffitta, risulta chiusa con un muro. Il locale soffitta ha una copertura a falde inclinate con altezza interna centrale al colmo pari a circa 2,40 m e circa 1,70 / 1,65 m sui due muri laterali su cui si appoggiano le falde inclinate. Sull'immobile grava il diritto d'uso in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il pignoramento fa salvo detto diritto d'uso. Per la descrizione della zona e della corte comune si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n. 1 e applicabile anche al Bene n. 2.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1238, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.500,00  
I valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari»  
dell'Agenzia del Territorio, Anno 2022 - Semestre 2, Fascia/zona: Suburbana/SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO) Codice zona E96, Microzona 141, per unita' immobiliari abitazioni in VILLINI (classe catastale A/7), riportano un valore al mq compreso tra 1.550,00 e 2.250,00 €.

Considerata la complessa situazione urbanistica edilizia riportata nei capitoli "Normativa Urbanistica" e "Regolarita' edilizia", considerato il diritto d'uso sull'immobile in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata la comunicazione di preavviso di rigetto dell'istanza di condono del 2004 come meglio riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia", considerato quanto riportato in perizia in merito alla corte comune, considerata la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si e' deciso di attribuire un valore "convenzionale" all'immobile, anche in funzione del diritto sul terreno occupato dalla costruzione. Viene pertanto attribuito un valore "convenzionale" di 100 €/mq, per quanto sopra si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del Bene e' indicato in 2.500,00 euro.

Sull'immobile grava il diritto d'uso in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il pignoramento fa salvo detto diritto d'uso.



- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T  
Posto auto coperto accatastato come C/6 (autorimasse, ecc.) nella zona di "Prima Porta", in Via Monte del Gatto 308 (come da visura catastale) all'interno di una corte comune anche ad altri subalterni, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Cronologia dati catastali", che consente l'accesso all'immobile staggito. Si precisa preliminarmente, che l'immobile e' privo di idoneo titolo edilizio e per lo stesso e' stata presentata una domanda di condono edilizio nel 2004 per la quale e' incerto l'esito trovandosi lo stesso in area soggetta a vincolo paesaggistico, per maggiori dettagli si rimanda al capitolo "Regolarita' edilizia". Il posto auto e' coperto con una tettoia con struttura in legno e coppi in laterizio di finitura con superficie di circa 32,00 mq (nella domanda di condono viene denunciata una superficie di 32,86 mq - All. 22). La costruzione si trova ad una quota inferiore rispetto a Via Monte del Gatto; dal civico 308 di detta via una rampa pavimentata collega la strada al sottostante posto auto. Per la descrizione della zona e della corte comune si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n. 1 e applicabile anche al Bene n. 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1238, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula:  $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq}$ . Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2022 - Semestre 2, Fascia/zona: Suburbana/SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO) Codice zona E96, Microzona 141, per unita' immobiliari abitazioni in VILLINI (classe catastale A/7), si ha un valore al mq compreso tra 1.550,00 e 2.250,00 €.

Considerata la complessa situazione urbanistica edilizia riportata nei capitoli

"Normativa Urbanistica" e "Regolarita' edilizia", considerato l'esito incerto circa la chiusura della pratica di condono con esito positivo come meglio riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia", considerato quanto riportato in perizia in merito alla corte comune, considerata la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si e' deciso di attribuire un valore all'immobile come posto auto scoperto, con un valore che sembra convergere intorno a 450,00 €/mq, pertanto si utilizzerà' detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del Bene e' stato arrotondato in 15.000,00 euro.

- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T  
Tettoia accatastata come C/7 (tettoie chiuse o aperte) nella zona di "Prima Porta", in Via Monte del Gatto 308 (come da visura catastale) all'interno di una corte comune anche ad altri subalterni, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Cronologia dati catastali", che consente l'accesso all'immobile staggito. Si precisa preliminarmente, che l'immobile e' privo di idoneo titolo edilizio e per lo stesso non e' stata presentata una domanda di condono edilizio, lo stesso si trova in area soggetta a vincolo paesaggistico. Inoltre, sempre in assenza di idoneo titolo edilizio detta tettoia risulta trasformata in un manufatto con veranda di accesso a tre locali di cui uno con angolo cottura e un bagno, con una superficie di circa 92 mq, con una cubatura pari a circa 260,00 mc; il tutto come desumibile, per quanto possibile, dalla documentazione fotografica allegata (All.1). Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo "Regolarita' edilizia". In catasto detta tettoia risulta identificata con il subalerno 505 del F. 60 del Comune di Roma P.lla 1238, nella relativa visura (All. 9) per immobile viene riportata come consistenza 70 mq ed una superficie catastale di 75,00 mq. La costruzione si trova ad una quota inferiore rispetto a Via Monte del Gatto. Per la descrizione della zona e della corte comune si rimanda a quanto riportato nel presente capitolo per il Bene n. 1 e applicabile anche al Bene n. 4.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 1238, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C7



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

Valore di stima del bene: € 2.000,00

I valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari»

dell'Agenzia del Territorio, Anno 2022 - Semestre 2, Fascia/zona: Suburbana/SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO) Codice zona E96, Microzona 141, per unita' immobiliari abitazioni in VILLINI (classe catastale A/7), riportano un valore al mq compreso tra 1.550,00 e 2.250,00 €.

Considerata la complessa situazione urbanistica edilizia riportata nei capitoli "Normativa Urbanistica" e "Regolarita' edilizia", considerato che l'immobile risulta privo di idoneo titolo edilizio in zona soggetta a vincoli paesaggistici dovra' essere rimosso come meglio riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia", considerato quanto riportato in perizia in merito alla corte comune, si e' deciso di attribuire un valore convenzionale all'immobile, anche in funzione del diritto sul terreno occupato dalla costruzione. Viene pertanto attribuito un valore "convenzionale" di 150 €/mq, per quanto sopra si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del Bene indicato in 2.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T	276,72 mq	365,00 €/mq	€ 101.002,80		
<b>Bene N° 2</b> - Soffitta Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano 1	25,00 mq	100,00 €/mq	€ 2.500,00		
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T	34,00 mq	450,00 €/mq	€ 15.300,00		
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia Roma (RM) - Via Monte del Gatto 308, piano T	13,50 mq	150,00 €/mq	€ 2.025,00		
Valore di stima:					€ 119.500,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che gli eventuali costi di ripristino del compendio edilizio allo stato dei luoghi autorizzato, compresi quelli delle demolizioni degli immobili privi di idoneo titolo edilizio e quelli delle eventuali demolizioni degli immobili con titoli edilizi non rilasciabili a seguito di rigetto delle istanze di condono presentate, sono stati valutati, per quanto possibile al momento, nella stima effettuata per il Bene n.1 (villino comprensivo di corte comune a piu' subalterni).

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Roma, li 23/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Autore Giuseppe

**ELENCO ALLEGATI:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 1 Foto - A Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/10/2019)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale RM0297965 anno 2015
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto Notaio Floridi anno 1991
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto mappa F. 60 Rm P.lla 1238
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto compravendita Notaio Bonanni anno 2016
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nota rp 72592 anno 2016
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto compravendita Notaio Mandato anno 2005
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura F. 60 p.lla 1238 sub 505
- ✓ N° 10 Altri allegati - Nota di trascrizione rp 21375 del 2005
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico RM 297968 del 7 maggio 2015
- ✓ N° 12 Altri allegati - DOCFA del 7 maggio 2015
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica F. 60 P.lla 1238 sub 502
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico anno 1991
- ✓ N° 16 Altri allegati - Visura F. 60 p.lla 1238 sub 7
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 3 e 6 anno 1997
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 3 e 6 anno 1991
- ✓ N° 19 Altri allegati - Stralcio condono 1986 e concessione 283607 del 2002
- ✓ N° 20 Altri allegati - Stralcio domanda condono 32323 del 1995
- ✓ N° 21 Altri allegati - Richiesta prot. 138772 anno 2016
- ✓ N° 22 Altri allegati - Stralcio istanza condono prot. 523997 anno 2004

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 23 Altri allegati - Stralcio istanza condono prot. 523998 anno 2004
- ✓ N° 24 Altri allegati - Stralcio istanza condono prot. 523999 anno 2004
- ✓ N° 25 Altri allegati - Stralcio istanza condono prot. 524000 anno 2004
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica F. 60 P.lla 1238 sub 503
- ✓ N° 26 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 503
- ✓ N° 27 Visure e schede catastali - Visura storica F. 60 P.lla 1238 sub 504
- ✓ N° 28 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 504
- ✓ N° 29 Altri allegati - All 29 Planimetria catastale sub 505
- ✓ N° 30 Altri allegati - Nota rp 49220 del 2015
- ✓ N° 1 Foto - B Documentazione fotografica

