

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fratello Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 74178/1992 + 466/2024 del R.G.E.

contro

Codice fiscale: *****



P-----

PERIZIA FINALE

28 OTTOBRE 2024



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	5
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T	6
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226.....	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	7
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T	8
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	8
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T	9
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	9
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226.....	10
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	11
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T	11
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	11
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226.....	11
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	12
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T	12
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	13
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226.....	13
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	13
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T	14



Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	15
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	15
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T.....	16
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	16
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	16
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T.....	16
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	17
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T.....	17
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	18
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T.....	18
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	18
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	19
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T.....	20
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	20
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T.....	24
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226.....	24
Normativa urbanistica.....	24



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	24
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T	24
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T.....	25
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T	26
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto 1	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74178/1992 del R.G.E.	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.120.000,00	37



All'udienza del 29/11/2022, il sottoscritto Ing. Fratello Vittorio, con studio in Via Cristoforo Colombo - 00147 - Roma (RM), email vittorio.fratello@tin.it; ingfratello@virgilio.it, PEC v.fratello@pec.ording.roma.it, Tel. ****
*****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, piano S1-T
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57, PIANO T

Appartamento di circa 200 mq quota parte del fabbricato sito in via Francesco Cilea 55/57 - Infernetto, occupante l'intero piano terreno (in realtà rialzato) del più ampio fabbricato, con annessi soppalco, forno, portici e terrazzi, confinante con distacco dalla via Cilea , con distacco da proprietà *****, da proprietà *****, salvo altri. L'appartamento fa parte di una palazzina pluri/destinazione (abitazione/studio/ristorante) realizzato agli inizi degli anni ottanta, a due piani fuori terra più lastrico solare a terrazzo e piano S1 destinato a ristorazione, con ampio cortile alberato dalla strada di accesso via Cilea 55/57.

La palazzina dunque è ripartita in abitazione (Bene n.1) ubicata al piano terra rialzato verso l'ingresso principale di Via F. Cilea 57, ufficio al piano primo, ristorante al piano terra e seminterrato e abitazione custode (Bene n.4) al P.T. inglobato nel ristorante. Il Bene n.2 ristorante avente accesso principale da Via Ernesto Boezi n.226, ma anche da via F. Cilea 57.

Il complesso immobiliare dunque è ubicato in località "Infernetto" , periferia sud-ovest di Roma a confine con la Riserva Naturale Statale di Castel Porziano ovvero con la Tenuta Presidenziale omonima.

Vi si arriva facilmente dalla Via Cristoforo Colombo, all'altezza del quartiere Casal Palocco, imboccando Via Pindaro, il fabbricato fa quindi parte del Municipio X del Comune di Roma.

Il lotto di terreno su cui ricade il fabbricato ha due principali corti comuni, ma la prima la corte comune di interesse dell'abitazione "Bene n.1" è il giardino alberato al civico 57 di via F. Cilea (ingresso comune allo studio privato del piano primo) dotato di doppio cancello, oltre a due prosecuzioni a corridoi del cortile, che si sviluppano a partire dall'ingresso su via Cilea lateralmente al fabbricato verso la via Boezi.

All'appartamento, ubicato al piano rialzato di circa 1 mt dal piano giardino, vi si accede attraversando il giardino alberato all'ingresso di consistenza circa 300 mq e salendo una ampia scalinata in cemento, con colonnine a disegno neoclassico a supporto dei corrimani e delle balaustre di arrivo, antistanti all'ingresso dell'unità abitativa. L'abitazione pertanto è dotata di elegante patio di ingresso e affaccio sul giardino.

Internamente l'appartamento si sviluppa essenzialmente al piano rialzato ma con due scale di disimpegno in posizione centrale, si passa a due altri livelli di distribuzione dell'unità abitativa. Il primo livello è quello di ingresso all'abitazione dal porticato, con ampio disimpegno, camera, salone doppio e accesso sul terrazzo



ubicato sul retro del fabbricato, il secondo è un livello a soppalco perimetrale, servito da scala di salita, che comprende due camerette, una con bagno adiacente.

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

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

Si tratta di un ristorante (denominato a suo tempo *****) sito in Via Ernesto Boezi 226 (località Infernetto) - ma con accesso anche da via F. Cilea 57 - che si sviluppa su due piani, un piano seminterrato ubicato in colonna sotto il fabbricato di cui fa parte il Bene n.1 (ovvero l'appartamento di Via Francesco Cilea 55/57 al piano terra rialzato), ed un piano terra a cortile centrale, con elementi murari di decoro, piantumazione e fontana al centro, e circostante portico sviluppatosi su tre lati, coperto con falda di tetto inclinato retto da colonne cementizie a decoro neoclassiche.

Da quanto accertato in Catasto Fabbricati - in quanto oltre a non aver ricevuto notizie dalla proprietà sui titoli autorizzativi anche presso il Comune di Roma non sono state trovate concessioni edilizie rilasciate bensì solo estremi di presentazione di sanatorie edilizie rimaste senza alcun riscontro e/o rilascio autorizzativo da parte del Comune - è avvenuta una costruzione dell'immobile agli inizi degli anni 80 (presumibilmente dopo l'atto di acquisto dell'area nel 1982) con un primo accatastamento di detto immobile nel 1984 riguardante la porzione a piano seminterrato ed il successivo ampliamento collegato con scalinate al cortile esterno verso via Boezi. La sua superficie attuale è di circa 503 mq tra piano terra e seminterrato ma la consistenza catastale, che ragguaglia in percentuale le superfici entro terra (in questo caso il seminterrato) è di mq 445.

Come porzione di fatto interna al Ristorante deve considerarsi l'appartamento del custode individuato in Catasto dal sub.6 di 2,5 vani.

La posizione del Ristorante in via Ernesto Boezi 226 si può considerare opposta - all'interno del più ampio lotto individuato in catasto dalla particella 2611 - rispetto agli ingressi all'abitazione e allo studio privato che si affacciano su via Francesco Cilea 55/57, strada più avanti confluyente in diagonale su via E. Boezi, ma anche il Ristorante ha una ampia scalinata neoclassica di ingresso (e uscita) da via F. Cilea 57.

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1

Unità immobiliare distinta in catasto da Fg 1115 p.lla 2611 sub 3 destinazione ufficio, ubicata al primo piano del complesso immobiliare di Via Francesco Cilea n.57 - complesso che comprende altre unità immobiliari distinte catastalmente - in località Infernetto zona "Castel Fusano" del Municipio X di Roma. In realtà dal sopralluogo del giorno 19 lug 2024 sono emerse sostanziali modifiche della distribuzione interna dei locali rispetto alla originaria pianta catastale. Ovvero l'immobile oggi comprende n.4 unità abitative (evidentemente abusive in quanto dalle visure presso il Comune di Roma non risulta alcuna sanatoria al riguardo) e totalmente difformi rispetto alla unitaria pianta ad uffici depositata nel NCEU.

A ciascuna delle quattro unità abitative si accede autonomamente dal corridoio comune sito al piano primo e con preliminare scala di accesso e salita dal porticato fronte via F. Cilea 57 . Ma il lascito testamentario viene riportato e descritto negli atti di conservatoria solo in percentuali rispetto al più ampio cespite catastale Sub. 3

come era stato planimetricamente distribuito all'origine (e presentato in Catasto il 23.07.1985 con destinazione ufficio) senza alcuna ripartizione rispetto alle attuali quattro abitazioni. Peraltro solo una delle quattro unità abitative, complessivamente visitate durante il sopralluogo, e in ordine di distribuzione dal corridoio di arrivo della scala al piano primo, ha accesso tramite scala in c.a. interna all'abitazione, all'ampio terrazzo - sovrastante parzialmente le unità abitative del piano primo - rivestito a pavimento con doghe di legno e con porzione coperta a gazebo. Dal terrazzo tramite scaletta in ferro si accede anche ad una terza quota di superficie a terrazzino di dimensioni 4x4 mt.

Sono evidenti le difficoltà di rilievo oggi, non solo per le rispettive consistenze di diritto (agli eredi) ma anche considerando che gli eredi diretti (figli) sono tre a fronte di quattro unità abitative. Ovvero si tratterebbe di una ricostruzione ex post delle rispettive proprietà in assenza di riferimento ai quattro cespiti derivati dalla trasformazione dell'ufficio in 4 abitazioni (forse fin dalla costruzione iniziale) e comunque in assenza della individuazione catastale degli stessi e dell'indicazione di cadauno nell'atto di accettazione ereditaria.

Pertanto sarà la nuova proprietà - in seguito all'acquisto nell'asta giudiziaria - che deciderà autonomamente circa l'eventuale ripristino di cui alla distribuzione della planimetria catastale esistente o sul da farsi.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226

L'unità immobiliare è l'appartamento dell'ex custode del ristorante ubicata al piano terra dello stesso Ristorante, distinto in Catasto dal Fg 1115, P.lla 2611, Sub.6 ctg A/2 di 2,5 vani e consistenza di 41 mq. Il bene all'interno è totalmente ammalorato e allo stato pressochè rustico, deposito di materiale vario e mobili rottamati, privo di finiture civili e di spazi vuoti, totalmente inagibile.

Essendo intercluso all'interno del Ristorante non vi è alcuna possibilità di accesso e utilizzo autonomo.

Tuttavia verrà considerato autonomamente nel seguito della perizia, per esigenze giudiziarie, come richiesto da talune osservazioni.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57, piano T
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57, PIANO T

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

riportata nella ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' presentata in Conservatoria di Roma 1 con Nota di Trascrizione (Presentazione n.130 del 29/11/2022, Registro generale n. 154515, Registro particolare n.109459) in parti uguali: di 8/36 ai tre figli ***** , ***** e *****.

In tal modo all'attualità per effetto delle sopradescritte accettazioni tacite di eredità i tre figli ***** , ***** e ***** sono oggi gli intestatari, fatti salvi gli aspetti fiscali di dette successioni ereditarie di cui non si conoscono gli estremi di registrazione, della intera proprietà ciascuno in quota parte pari ad 1/3.

Di entrambe le Trascrizioni sopra riportate, dalle effettuate Ispezioni Ipotecarie presso il SS.PP.II di Roma 1 il TITOLO è l'ATTO GIUDIZIARIO del 20/07/2002 Num. repertorio 1833 di cui alla Nota di Trascrizione del SS.PP.II. di Roma 1 (Presentazione n.60 del 28/07/2009) Reg. generale n.98712, Reg. particolare n. 52459 a cui si rimanda per i contenuti.

N.B.
PER QUANTO ATTIENE AI DIRITTI POSTI IN VENDITA SUI BENI ESECUTATI SI FA' IN OGNI CASO RIFERIMENTO ALL'ELENCO DELLE FORMALITA' RIPORTATE NELL'APPOSITO CAPITOLO

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

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

- ***** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: *****
- ***** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: *****
- ***** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/3)
- ***** (Proprietà 1/3)
- ***** (Proprietà 1/3)

Circa la titolarità dell'immobile valgono le considerazioni riportate nell'analogo capitolo relative al Bene n.1

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1

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

- ***** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: *****

- ***** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: *****
- ***** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/3)
- ***** . (Proprietà 1/3)

Si fa riferimento ai contenuti dell'analogo capitolo relativo al Bene n.3.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57 , PIANO T

L'appartamento che occupa l'intero piano terreno rialzato della palazzina è confinante nell'insieme con distacco dalla via Cilea, con distacco dalla proprietà ***** , a confine con proprietà medesima ***** , con distacco da proprietà ***** (***** , *****) e ***** , salvo altri.
La proprietà è riportata nel Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 1115 particella 2611 sub.2.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

Il ristorante che occupa l'intero piano seminterrato della palazzina e l'ampio cortile, edificato tutt'intorno su tre lati al piano terra, è confinante nell'insieme con la via Ernesto Boezi, con distacco dalla proprietà ***** , a confine con proprietà medesima ***** , con distacco da proprietà ***** (***** , *****) e ***** , salvo altri.
La proprietà è riportata nel Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 1115 particella 2611 sub.501 (Variazione catastale per unificazione delle unità immobiliari sub.4, sub.5, e particella 395 dell'elaborato peritale di variazione presentato al NCEU nel 1988).

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1

Il Bene in oggetto nella sua interezza (ovvero le quattro abitazioni in Catasto diversamente riportate come unico cespite Subalterno n.3 a destinazione ufficio) si sviluppa sull'intero piano primo, di qui - per una sola delle quattro unità - si sale al piano secondo a terrazzo agibile e pavimentato in doghe di legno, e dal terrazzo al piano terzo a terrazzino di 4x4 mt circa. Di conseguenza il Bene n.3 non ha confinanti ma si sviluppa interamente al piano superiore (piano primo) rispetto al Sub.2 .

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226

Confinante (e intercluso) per un lato con il Subalterno 501, per gli altri due lati confinante con proprietà ***** e ***** (P.lla 2612 del Fg.1115) e proprietà ***** (P.lla 2411 del Fg.1115).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57 , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	206,00 mq	220,00 mq	0,94	206,80 mq	3,00 m	Terra/rialzato
Porticato	26,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	3,00 m	
Patio di ingresso	16,00 mq	18,00 mq	0,10	1,80 mq	0,00 m	
Terrazza	86,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				220,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie catastale riportata sul Certificato dell'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio è pari a mq 220 che viene assunta quale consistenza commerciale dell'appartamento.

Talune delimitazioni del terrazzo posteriore - rispetto all'ingresso all'abitazione Sub.2 - rimangono di incerta individuazione rispetto alla rappresentazione planimetrica, mancando i termini della proprietà rispetto al più ampio fabbricato.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ristorante piano terra	248,00 mq	248,00 mq	1	248,00 mq	2,90 m	T
ristorante piano seminterr e cucina	196,00 mq	328,00 mq	0,6	196,80 mq	2,80 m	Seminerrato
Totale superficie convenzionale:				444,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				444,80 mq		

L'immobile Ristorante dunque con ingresso da via Ernesto Boezi 226, si sviluppa con ampio cortile al piano terra, con fontana neoclassica centrale e piantumazioni, tutt'intorno una edificazione a servizi e patio delimitato da colonne neoclassiche che reggono la copertura a falda di tetto. Dal cortile si passa più avanti ad



una discesa con scala in muratura che porta al seminterrato dove si sviluppano le cucine, due saloni concentrici a quote sfalzate, piccolo bar e guardaroba oltre a locali tecnici e cantine.

In alternativa alla discesa verso le superfici del piano seminterrato una scala in muratura a doppia rampa porta dal cortile in salita sugli spazi di un terrazzo calpestabile che copre i volumi tecnici edificati a piano terra, che si sviluppano lungo via Boezi e che delimitano verso la strada lo stesso ristorante.

La superficie convenzionale catastale in cifra tonda riportata in Catasto per il Ristorante è mq 445. In totale dunque la consistenza commerciale del Bene n.2 è di mq 445.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazioni	203,00 mq	203,00 mq	0,95	192,85 mq	2,40 m	primo
vano scala interno	25,00 mq	25,00 mq	0,4	10,00 mq	2,40 m	primo
Terrazza	80,00 mq	80,00 mq	0,25	20,00 mq	0,00 m	secondo
terrazzino	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				227,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per comodità di calcoli nel seguito la superficie convenzionale complessiva si assumerà pari a mq 228 in c.t.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1115	2611	2		A2	6	220	206 mq	1138,79 €	T	

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1115	2611	501	6	C1	8	445	503 mq	10755,73 €	S1-T	395

Corrispondenza catastale

SI PONE IN MASSIMA EVIDENZA CHE LA PARTICELLA 501 E' STATA OGGETTO DI INTRODUZIONE NEGLI ATTI DA PARTE DEL CATASTO FABBRICATI IN DATA 1 SETT. 2023. L'UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA HA ESEGUITO LA VARIAZIONE DEI SUB.4 E SUB.5 E CORTILE P.LLA 395 DEL NCT, UNIFICANDOLI COME ERA NEI FATTI FIN DAL 1987.

CIO' IN SEGUITO AD UN ACCESSO AGLI ATTI ESEGUITO DALLO SCRIVENTE CTU ING. VITTORIO FRATELLO, DURANTE IL QUALE VENIVANO EVIDENZIATE AL CATASTO LE INCONGRUENZE CENSUARIE SEGUENTI, CHIEDENDO I RELATIVI AGGIORNAMENTI GRAFICI E CENSUARI.

" il Ristorante veniva riportato come Sub.4 di 200 mq unicamente al piano seminterrato, diversamente dallo stato di fatto attuale in cui il Ristorante si sviluppa al piano seminterrato e al piano terra con corte e bar per un totale di circa 505 mq di superficie. Detto ampliamento immobiliare rispetto all'originario accatastamento(1987) era stato presentato dalla Proprietà con le Variazioni n.99589 dell'8 sett. 87 e n.59575 dell'8 giu. 88, con le quali - negli elaborati planimetrici depositati all'UTE di Roma dal Tecnico della proprietà - il Ristorante fin dal 1987 veniva rappresentato come unificazione del Sub.4 e del Sub.5 comprendente peraltro anche il cortile centrale (ex quota parte della particella 395 del NCT)."

All'evidenza il Catasto non aveva dato corso a quelle variazioni già presentate nel 1987 e 1988 con le quali il Ristorante da unico Sub.4 di 200 mq al piano seminterrato, si unificava ad un Sub.5 al piano Terra (comprensivo di area cortilizia ex particella 395/parte e quindi veniva rappresentato da una Planimetria Sub.4-5 (pure depositata dal Tecnico della proprietà). Le lavorazioni da parte del Catasto che non furono eseguite (inspiegabilmente) nel 1988 per rappresentare correttamente il Ristorante, sono state eseguite il 1 sett. 2023 (ora per allora). La certificazione oggi del Catasto Urbano relativamente al nuovo Sub.501 (unificazione dei Sub.4 e 5 e corte 395 nct) riporta per legittimità quanto sopra descritto.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO PER TORNARE AD EVIDENZIARE CHE IL RISTORANTE (ex proprietà dei coniugi *****/*****) OGGI PER ALLORA (1988) VIENE CORRETTAMENTE AGGIORNATO ED INDIVIDUATO NEL CATASTO URBANO CON IL SUB. 501 (unificazione degli ex Sub.4-5 e cortile ex 395/parte).

SI EVIDENZIA ALTRESI CHE IL SUB.6 (appartamento custode ctg A/2 vani 2,5) E' STRUTTURALMENTE COLLEGATO AL SUB.501 (si trova cioè all'interno del perimetro fisico del Sub.501) E PERTANTO NON PUO' CHE FARE PARTE DI UN LOTTO DI VENDITA CONGIUNTAMENTE AL SUB.501.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1115	2611	3	6	A10	1	7 vani	203 mq	5133,58 €	1	

Corrispondenza catastale

N.B. I sopraindicati dati catastali furono presentati con l'accatastamento dell'unità immobiliare il 23/07/1985, introdotti in atti dal 11/01/1990 Prog.Fin. 1998-99 (n.58426.1/1985).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1115	2611	6	6	A2	5	2,5 vani	41 mq	348,61 €	T	395

Corrispondenza catastale

BENE INTERCLUSO NEL BENE N.2.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57 , PIANO T**

Trattasi di appartamento signorile ubicato al piano terra (rialzato) comprendente sette vani catastali, con porticato anteriore e posteriore all'unità immobiliare, forno sotto al porticato posteriore, ampio terrazzo posteriore delimitato da colonnato in cemento in stile neoclassico. Tuttavia lo stato interno ed esterno dell'abitazione, che ha un evidente sviluppo architettonico di villino signorile (anche nel verde arborato del cortile comune, di accesso dai civici 57 e 55 dia via F. Cilea) per effetto di un evidente abbandono nel suo utilizzo, si trova in cattivo stato di conservazione con necessità di manutenzione straordinaria sia dal punto di vista edile, che impiantistico, oltre che negli spazi esterni a porticato e terrazzi.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

Lo stato conservativo di tutti i locali ristorazione è scadente, in particolare della cucina e della zona bar con annesso forno. Gli impianti e le porzioni civili necessitano di manutenzione straordinaria e/o rifacimenti pur essendo la struttura ristorativa nel suo insieme costruita con specificità architettonica all'impiego. La situazione nel 2024 ha subito un notevole peggioramento a causa del mancato uso del ristorante.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1

Lo stato conservativo dell'immobile - del tutto difforme rispetto alla rappresentazione nella planimetria catastale presentata nel 1985 ad ufficio unico - utilizzato e ripartito in quattro porzioni abitative (appartamenti), è mediocre, anche se internamente gli appartamenti sono di buona fattura originaria, e al riguardo fanno testo le foto allegate alla perizia.

Sono abitazioni complete sotto l'aspetto impiantistico (elettrico, idrico, riscaldamento e condizionamento) privi di certificazioni di rispondenza alle norme. Gli infissi esterni protettivi dei raggi solari non appaiono sufficientemente idonei, infatti davanti a qualche finestra ci sono tessuti a protezione dai raggi solari anziché normali tende. Uno stato generale nel quale anche le verifiche di corretto funzionamento degli impianti (ad es. nei bagni) è apparsa di difficile constatazione. Problematica l'individuazione della ripartizione in quattro unità abitative rispetto alla originaria planimetria presentata in Catasto urbano per la destinazione ad Ufficio privato (categoria catastale A/10).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226

Praticamente allo stato rustico e pieno di masserizie e arredo dismesso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57 , PIANO T

Come nella descrizione iniziale l'appartamento distinto dal catastale Sub.2 (Fg 1115, partic.2611 del NCEU) ha il cortile di accesso dai cancelli di via F. Cilea 57/55 in comune con il Subalterno n.3 (ufficio A/10, salvo trasformazioni) al piano primo, condividendo quindi l'ingresso dall'esterno all'intero Lotto verso Via F. Cilea. In comune, in quanto prive di apposita delimitazione, sono anche le due porzioni cortilizie, sempre a piano terra e laterali all'interno del più ampio lotto di proprietà.

Detta area cortilizia è un'area catastale comune ai Subalterni catastali 2, 3, peraltro come espressamente riportato nell'Elaborato planimetrico (denominato ALLEGATO 1 in quanto, estratto dal catasto e allegato a questa perizia) costituisce BENE COMUNE NON CENSIBILE. All'esito dei sopralluoghi si sottolinea che detta area cortilizia è AREA COMUNE NON CENSIBILE comune anche al subalterno 501 per le ragioni che seguono.

Su uno dei corridoi/cortile esterni, per esattezza quello che inizia dall'ingresso del cancello civico 55 su F. Cilea, si affaccia e ha punto di arrivo allo scoperto - salendo da ampia scalinata proveniente dal ristorante - l'uscita secondaria e/o di sicurezza dal locale seminterrato destinato ad attività di ristorazione quindi dal Sub 501.

IN DEFINITIVA PREME AFFERMARE CHE COME RIPORTATO NELL'ALLEGATO 1 (manca il sub.501 censito dal NCEU di Roma nel 2023 quale variazione e unificazione degli ex Sub.4, 5 e area 395) detta area non è censibile autonomamente e tantomeno vendibile autonomamente costituendo corte comune dei Sub.2, Sub.3 e Sub.501.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

L'uscita di sicurezza dal piano seminterrato del locale ristorante, come già detto, avviene attraverso una pregevole scala in marmo, con salita e arrivo al cortile laterale già spazio comune dell'abitazione (Sub.2) e dell'ufficio privato (Sub.3).

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1

Per accedere al Bene n.3 occorre entrare dai cancelli di via F Cilea 55/57 nell'area cortilizia comune ai fabbricati Sub 2 e appunto Sub 3. Si tratta di un'area cortilizia a giardino barocco (con alberi di alto fusto, con panchine e fontana barocca, oltre ad aiuole e camminamenti pavimentati) non censita autonomamente in Catasto in quanto, essendo area comune a tre unità immobiliari, che necessariamente occorre attraversare per entrare in almeno due unità, non poteva essere attribuita alla consistenza di nessuna delle due unità (Sub.2 e Sub.3) censite nel Catasto Fabbricati. Ma poi in ogni caso c'è l'arrivo di una scalinata del Sub.501.

La sua consistenza è di oltre 400 mq, la sua rappresentazione grafica è riportata nell'ELABORATO PLANIMETRICO in scala 1:500 allegato alla Variazione n.059575 dell'08.06.1988 presentata al N.C.E.U. nella quale viene individuata (la corte comune) col SUB 1. Di detto ELABORATO PLANIMETRICO si è ottenuto copia dal Catasto urbano mediante richiesta di accesso agli atti del 15.06.2023 N° pratica RM0313202/2023. Detto elaborato viene allegato alla presente perizia come **Allegato 1**.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57, PIANO T

Per quanto attiene il più ampio fabbricato, trattandosi di costruzione degli anni ottanta che si sviluppa dal piano seminterrato al piano terrazzo, quindi su quattro piani, ha struttura portante in cemento armato, è a solai piani, e sfalzati a quote diverse. Così come è l'interno dell'appartamento Bene n.1, con movimenti di brevi scale che nel salone posteriore riportano a livello terra da rialzato e a livello soppalco, con altezze interne variabili da mt 2,20 a 3,30. Strutture verticali in c.a. . Pavimenti in marmettoni marmorei alla veneziana. Infissi finestre e porte finestre in legno salvo l'accesso anteriore all'abitazione dal porticato/giardino in infissi metallici con vetrate , porte interne in legno di pregio o tamburato. Pareti a tinta lavabile con talune zone a soffitto ribassato rivestite in legno. Analogamente i transiti da una stanza all'altra hanno stipiti e architravi rivestiti in legno. Scale interne rivestite in marmo, pavimentazione esterna all'abitazione (porticati, terrazzi, cortili) in cotto. Impianti completi e di tipologia moderna, aria condizionata a Split da pompe di calore esterne. Pareti esterne del fabbricato in cortina di mattoncini e in alcuni tratti al piano terra rivestiti in travertino chiaro fino ad h 2,00. Copertura del fabbricato con porzioni a falda che circondano l'ampio terrazzo, a servizio dell'unità immobiliare (o delle unità) ubicata al piano primo. Lo stato di manutenzione dell'intero appartamento tanto internamente che esternamente risente all'evidenza di uno stato di abbandono e mancato intervento, anche del necessario a salvaguardare il decoro di insieme della unità immobiliare che è di caratteristiche signorili.

Anche se l'abitazione è una porzione autonoma del fabbricato, le funzionalità esterne quali luci, cortili, giardini, perimetro recintato del lotto sono comuni e quindi collegate anche alla funzionalità del piano primo ad ufficio privato, rispetto al quale occorrerà di conseguenza condividere possibili oneri condominiali.

Lo stato manutentivo dell'appartamento, che risulta non abitato, essendo in cattivo stato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria di cui si terrà conto ai fini estimativi.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

Oltre ad avere caratteristiche costruttive strutturali analoghe al Bene n.1 facendo parte - per la porzione a piano seminterrata - dello stesso Fabbricato, la qualità dei materiali scelti per impianti e finiture appaiono in teoria molto decorose. Tuttavia il suo mancato impiego (ormai in disuso e non mantenuto), la vetustà più che

trentennale, ma soprattutto l'abbandono di un ex esercizio attivo da parte della proprietà, rendono l'immobile bisognoso - per il suo impiego - di manutenzione straordinaria se non di totale ristrutturazione.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1

L'immobile comprende l'intero piano primo e secondo (porzione di mansarda più intero lastrico solare ben praticabile e accessibile a servizio di una delle quattro unità abitative che compongono l'immobile) e torrino praticabile di super elevazione (piano terzo) raggiungibile con scala a chiocciola dal lastrico solare.

Facendo parte del più ampio e intero fabbricato che comprende parte del Sub 501 al piano seminterrato destinato a C/1 (ristorante), il Sub.2 destinato ad abitazione al piano terra (sopraelevato), si tratta di un immobile anch'esso in cemento armato realizzato nei primi anni ottanta. L'impianto idrico, elettrico e termico (centrale termica che alimenta i radiatori) dell'ampia unità immobiliare è in comune con il Sub.2 al piano inferiore. Ha copertura parte a tettoia con coppi, parte a lastrico solare praticabile e pavimentato in doghe di legno da esterni. L'esposizione - occupando l'intero piano primo - è sui quattro lati. Ha porte di accesso alle quattro porzioni blindate, gli infissi parte in legno e parte in pvc a vetro camera (alcuni sembrano rinnovati) sono comunque in mediocre stato di conservazione, pressochè tutti senza serrande esterne di protezione solare.

Lo stato di conservazione dell'intero immobile appare mediocre.

BENE N° 4 - ABITAZIONE CUSTODE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI N.226, PIANO T

L'immobile è intercluso all'interno della Bene n.2 (ristorante).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57 , PIANO T

Lo stato di occupazione o utilizzo dell'appartamento durante il sopralluogo è apparso libero da persone.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

I locali sono apparsi abbandonati e liberi.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dai tre figli rispettivamente ***** nato il ***** in ***** c.f. ***** , da ***** nata a ***** il ***** c.f. ***** e da ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** .

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57 , PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Circa l'elenco degli atti di provenienza dei beni immobiliari di che trattasi:

A ***** , ***** , ***** , la quota pari a 4/36 di piena proprietà ciascuno, a ***** , la quota pari a 6/36 di piena proprietà, degli immobili Roma Foglio 1115 Particella 2611 Subalterni 1-2-3-4-5-6, è pervenuta per successione in morte di ***** Nata il ***** in ***** Codice fiscale ***** deceduta il ***** , non trascritta.

Risulta trascritta in data 29/11/2022 ai nn. 154514/109458 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** Nata il ***** in ***** Codice fiscale ***** , da parte degli eredi sigg.ri ***** , ***** , ***** , ***** , nascente da atto Tribunale Di Roma ROMA del 20/07/2002.

A ***** , ***** , ***** , la quota pari a 8/36 di piena proprietà ciascuno, degli immobili Roma Foglio 1115 Particella 2611 Subalterni 1-2-3-4-5-6, è pervenuta per successione in morte di ***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale ***** , deceduto il ***** , non trascritta.

Risulta trascritta in data 29/11/2022 ai nn. 154515/109459 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale ***** , da parte degli eredi sigg.ri ***** , ***** , ***** , ***** , nascente da atto Tribunale Di Roma ROMA del 20/07/2002

Il terreno Roma Foglio 1115 Particella 2611, ex Particella 396, che ha compreso la Particella 395, sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuto come segue:

Ad ***** , ***** , la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile Roma Foglio 1115 Particella 395, per atto di compravendita del 18/01/1982 Notaio Enrico Parenti di Civitavecchia, trascritto il 05/02/1982 on. 8380/6336 da potere di ***** nato a ***** il ***** , ***** nata in ***** il *****

A ***** , la quota dell'intero di piena proprietà, dell'immobile Roma Foglio 1115 Particella 2611, è pervenuta per atto di divisione a stralcio del 24/03/1984 Notaio Bruno Bianchi di Roma, trascritto il 04/04/1984 nn. 30389/23540 da comproprietà con ***** nato ad ***** il ***** , .. ***** nato a ***** il ***** , ***** nato a ***** il *****

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

Il Bene N.2 (ristorante) distinto in Catasto – per VARIAZIONE CATASTALE del 1/09/2023 - dal Sub 501 ha la stessa storia di provenienza ventennale del Bene n.1 a cui si rimanda.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1

Il Bene n.3 (Ufficio privato) in Catasto Fg.1115, P.lla 2611, Sub.3 ha la stessa storia di provenienza ventennale dei Beni n.1 e n.2, ai quali si rimanda.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226

Idem come Bene n.2 (Sub.501).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57 , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SS.PP.II. ROMA 1 aggiornate al 07/05/2024.

L'elenco delle formalità che gravano sull'immobile Bene n.1, ma anche sugli altri Beni dell'esecuzione in oggetto, ovvero sulle intere e totali porzioni immobiliari nelle quali è catastalmente ripartito (con distinte destinazioni d'uso) il complesso immobiliare individuato nel Catasto Edilizio Urbano dal Foglio 1115 P.lla 2611 e 395 (con quattro subalterni rispettivamente Sub.2, Sub.3, Sub.501 e Sub.6) sono quelle nel dettaglio sotto descritte, dopo la premessa.

Si premette infatti che rispetto alla precedente Perizia depositata in bozza dallo scrivente CTU, e come prannunciato in udienza dalla parte interessata, anche a seguito dell'aggiornamento della individuazione catastale dei beni immobiliari in parola eseguita dal N.C.E.U. di Roma nell'ottobre 2023 per la variazione di consistenza e di subalterni derivanti dalle istanze della Proprietà presentate nel lontano 1987 e 1988 - di cui è stata fatta ampia descrizione da parte dello scrivente CTU - c'è la novità del verbale di pignoramento immobili del 22/04/2024 Numero di repertorio 3943 notificato da TRIBUNALE DI ROMA trascritto il 07/05/2024 ai nn 54182/41220 a favore di PRONIPOTE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05090390260 sui seguenti immobili:

* ***** piena proprietà 1/3, ***** piena proprietà 1/3, ***** piena proprietà 1/3 su ristorante in ROMA Foglio 1115 Particella 2611 Subalterno 501 graffata Particella 395, destinazione catastale C1 indirizzo VIA ERNESTO BOEZI n.226 Piano S1-T.

* ***** piena proprietà 1/3, ***** piena proprietà 1/3, ***** piena proprietà 1/3 su appaetamento di tipo civile in ROMA FOGLIO 1115 P.lla 2611 Sub.2 destinaz catastale A/2 consistenza 7 vani indirizzo VIA FRANCESCO CILEA N.57 Piano T

* ***** piena proprietà 1/3, ***** piena proprietà 1/3 su appartamento di tipo civile in ROMA Foglio 1115 P.lla 2611 Sub.6 destinaz catastale A/2 Consistenza 2,5 vani Indirizzo VIA ERNESTO BOEZI N.226 Piano T

* ***** piena proprietà 1/3, ***** piena proprietà 1/3 su Ente comune in ROMA Foglio 1115 P.lla 2611 Sub.1 destinaz Ente urbano, indirizzo VIA FRANCESCO CILEA N.55-57

* ***** piena proprietà 1/3, ***** piena proprietà 1/3 su uffici o studi privati in Roma Foglio 1115 P.lla 2611 Sub.3 destinaz catastale A/10 consistenza 7 vani Indirizzo VIA FRANCESCO CILEA N.57 Piano 1.



FORMALITA'

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 52543/14686 del 27/04/2006 IPOTECA IN RINNOVAZIONE del'ISCRIZIONE NN.35727/6235 del 28/04/1986 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 23/04/1986 Numero di repertorio 1276 Notaio GIULIANI PIERLUIGI Sede ROMA

A favore di ***** SEDE ***** Cod fiscale ***** (Domicilio ipotecario eletto *****),
contro ***** Nata il ***** in ***** C.f. ***** , *****
Nato il ***** in ***** Codice fiscale *****
capitale euro 25.822,84 Totale euro 71.492,61
Grava su Roma Foglio 1115 P.lla 2611 Sub.2 P.lla 2611 Sub.3 P.lla 2611 Sub.4
In rettifica alla formalità del 28/04/1986 NN.35727/6235

ISCRIZIONE NN.173975/44092 del 28/09/2007 IPOTECA IN RINNOVAZIONE ISCRIZIONE NN.85862/21625 DEL 03/10/1987 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/09/1987 Numero di repertorio 44555 emesso da FAZIO MARIO ALBERTO Sede ROMA

A favore di CREDITO FONDIARIO ED INDUSTRIALE FONSPA ISTITUTO PER I FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE SPA Sede ROMA Codice fiscale 00395320583 (richiedente R: *****),
contro ***** Nata il ***** in ***** Codice fiscale ***** , *****
***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale . *****
capitale euro 103.291,38 Totale euro 278.886,73
Grava su Roma Foglio 1115 P.lla 2611 Sub.2 P.lla 2611 Sub.4

ISCRIZIONE NN.114957/22013 del 04/09/2008 IPOTECA IN RINNOVAZIONE del'ISCRIZIONE NN.76130/16746 del 10/09/1988 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 08/09/1988 Numero di repertorio 47910 emesso da FAZIO MARIO ALBERTO Sede ROMA

A favore di CREDITO FONDIARI (richiedente R: *****),
cotro ***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale ***** , *****
***** Nata il ***** in ***** Codice fiscale *****
capitale euro 51.645,69 Totale euro 139.443,36
Grava su Roma Foglio 1115 P.lla 2611 Sub.2 P.lla 2611 Sub.4

ISCRIZIONE NN. 121441/22556 del 17/09/2008 IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'ISCRIZIONE NN.79230/17707 del 23/09/1988 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/09/1988

Numero di repertorio 47950 emesso da FAZIO MARIO ALBERTO Sede ROMA
A favore di CITICORP FINANZIARIA SPA CITIFIN Sede MILANO Codice fiscale 00942710153 (Richiedente: *****),
contro ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale . ***** , *****
***** Nato il ***** a ***** Codice fiscale ***** , ***** Nato il *****
***** in ***** Codice fiscale ***** , ***** Nata il ***** in *****
Codice fiscale ***** , ***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale *****
capitale€ 51.645,69 Totale€ 77.468,53
Grava su Roma Foglio 1115 Particella 261 l Sub. 6 Particella 2611 Sub. 4 Particella 2611 Sub. 1 Particella 2611 Sub.5

TRASCRIZIONE NN. 98712/52459 del 28/07/2009 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE del 20/07/2002 Numero di repertorio 1833 emesso da TRIBUNALE CIVILE Sede ROMA (Richiedente: AVV. *****),

A favore e contro FALLIMENTO ***** E ***** N.***** Sede ROMA Codice fiscale *****

***** Nato il ***** a ***** Codice fiscale *****
***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale *****

Grava su Roma Foglio 1115 Particella 2611 Sub. 2 Particella 2611 Sub. 4 Particella 261 I Sub. 3 Particella 2611 Sub. 5
Particella 2611 Sub. 6 Particella 2611 Sub. 1

ISCRIZIONE NN. 123909/24081 del 08/11/2011 IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'ISCRIZIONE NN.90504/18259

del 12/11/1991 nascente da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO del 26/04/1990 Numero di repertorio 5424 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di BANCO DI SANTO SPIRITO S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00644990582 (Richiedente: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA VERONA P.TTA MONTE N.I),

contro ***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale ***** , *****
***** Nata il ***** in ***** Codice fiscale *****

capitale€ 6.549,62 Totale€ 11.362,06

Grava su Roma Sezione SEZIONE C Foglio 1115 Particella 395, Roma Foglio 1115 Particella 2611 Sub. 2 Particella 261 I Sub. 3 Particella 2611 Sub. 4

ISCRIZIONE NN. 123910/24082 del 08/11/2011 IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'ISCRIZIONE NN.90505/18260

del 12/11/1991, nascente da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO del 26/04/1990 Numero di repertorio 5426 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di BANCO DI SANTO SPIRITO S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00644990582 (Richiedente: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA VERONA P.TTA MONTE N.I),

contro ***** Nata il ***** in ***** Codice fiscale ***** , *****
***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale *****

capitale € 3.558,30 Totale € 6.197,49

Grava su Roma SEZIONE C Foglio 1115 P.IIa 395, Roma Foglio 1115 P.IIa 261 Sub.2 P.IIa 2611 Sub.3 P.IIa 2611 Sub.4

TRASCRIZIONE NN. 8862/6811 del 25/01/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da RINNOVO PIGNORAMENTO IMMOBILI NN.6814/3946 del 27/01/1993, del 10/12/1992 Numero di repertorio 3946 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA-ISTITUTO PER I FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00395320583 (Richiedente: SAGRANTINO ITALY S.R.L. MILANO),

contro ***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale ***** , *****
***** Nata il ***** in ***** Codice fiscale *****

Grava su Roma foglio II I S particella 261 I sub 2 con unità precedente identificata da Scheda ute n.99S89 del 1987, Roma foglio I I IS particella 2611 sub 4 con unità precedente identificata da Scheda ute n.99589 del 1987 N.B. A margine risulta:

* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE NN. 9501/7233 DEL 28/01/2013 derivante da atto esecutivo o cautelare rinnovo pignoramento immobili del 10/12/1992 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA Numero di repertorio 3946

TRASCRIZIONE NN. 9501/7233 del 28/01/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da RINNOVO PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/12/1992 Numero di repertorio 3946 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA-ISTITUTO PER I FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00395320583 (Richiedente: SAGRANTINO ITALY S.R.L. MILANO),

contro ***** Nata il ***** in ***** Codice fiscale ***** , *****
***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale *****

Grava su Roma foglio 1115 particella 2611 sub 2 con unità precedente identificata da Scheda ute n.99589 del 1987, Roma

foglio l 115 particella 261I sub 4 con unità precedente identificata da Scheda ute n.99589 del 1987

In rettifica alla formalità del 25/01/2013 NN. 8862/6811 atto esecutivo o cautelare rinnovo pignoramento immobili

TRASCRIZIONE NN. 49978/37580 del 22/05/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da RINNOVO PIGNORAMENTO IMMOBILI NN.39649/21043 del 29/05/1993, del 17/05/1993 Numero di repertorio 21043 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di ***** Sede ROMA Codice fiscale 01560091009 (Richiedente: SAGRANTINO ITALY S.R.L. MILANO),

contro ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale ***** , *****
***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale *****

Grava su Roma foglio 1115 particella 2611 sub 1 con unità precedente identificata da Foglio 1115 Particella 261 I Foglio 1115 Particella 396 /8, Roma foglio 1115 particella 2611 sub 2 con unità precedente identificata da Foglio 1115 Particella

2611 Foglio 1115 Particella 396 /B, Roma foglio 1115 particella 2611 sub 3 con unità precedente identificata da Foglio

1115 Particella 2611 Foglio 1115 Particella 396 /B, Roma foglio 1115 particella 26 I 1 sub 4 con unità precedente identificata da Foglio l l 15 Particella 2611 Foglio 1115 Particella 396 /B, Roma foglio 1115 particella 2611 sub S con unità precedente identificata da Foglio 1115 Particella 2611 Foglio 111S Particella 396 /B, Roma foglio 11 l S particella 2611 sub 6 con unità precedente identificata da Foglio 1115 Particella 2611 Foglio 111S Particella 396 /B, Roma foglio 1115 particella 26 I 1 con unità precedente identificata da Foglio 1115 Particella 396/B, Roma Foglio 1115 Particella 395

TRASCRIZIONENN.18088/11893del 18/02/2014ATTO ESECUTIVO O CAUTELARENascente da RINNOVAZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NN. 21301/11615 del 31/03/1994, del 17/03/1994 Numero di repertorio 3526 emesso da TRIBUNALE Sede ROMA

A favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 0455S440967 (Richiedente: AVV. *****
*****),

contro ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale ***** , *****
***** Nato il ***** a ***** Codice fiscale ***** , ***** Nato il
***** in ***** Codice fiscale *****

Grava su Roma Foglio 1115 Particella 2611 Sub. 2 Particella 26 l l Sub. 3 Particella 2611 Sub. 4

TRASCRIZIONE NN. 54182/41220 del 07/05/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOB[LI del 22/04/2024 Numero di repertorio 13943 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di PRONIPOTE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05090390260 (Richiedente: *****
*****),

contro ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale ***** , *****
***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale ***** *****

Nato il ***** a ***** Codice fiscale *****

Grava su Roma Foglio 1115 Particella 2611 Subalterno 501 graffate Foglio 1115 Particella 395 Subalterno 501, Roma

Foglio 1115 Particella 2611 Sub. 2, Roma Foglio 1115 Particella 2611 Sub. 6 Particella 2611 Sub. I Particella 2611 Sub. 3

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SS.PP.II. ROMA 1 aggiornate al 07/05/2024.

SI FA RIFERIMENTO ALLO STESSO CONTENUTO DEL PARAGRAFO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DI CUI AL BENE N.1

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SS.PP.II. ROMA 1 aggiornate al 07/05/2024.

SI FA RIFERIMENTO ALLO STESSO CONTENUTO DEL PARAGRAFO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DI CUI AL BENE N.1

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226

Si rimanda alle formalità riportate per il Bene n.3.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57 , PIANO T

L'intera particella catastale 2611, che comprende le quattro unità - Sub.2, Sub.501, Sub.6 e Sub.3 - unità immobiliari della esecuzione, ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Roma in zona: " Sistema insediativo andito a pianificazione particolareggiata definita dall'Art.62 NTA. Rete ecologica nessuna prescrizione, carta qualità nessun indice." Nello specifico l'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato di Zona O Nucleo 51 "Infernetto Macchione" approvato con D.G.R.L. n.15 del 15.02.2013 con destinazione per la quasi totalità "ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE" e per la restante minima parte a viabilità.

Cio significa che l'area, a differenza degli inizi degli anni ottanta consente il recupero urbanistico di quelle edificabilità all'epoca non consentite. Tanto più se si considera che l'immobile è esistente.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

L'intera particella catastale 2611, che comprende il compendio immobiliare di cui sono porzione abitativa e a ristorazione le due unità - Sub.2 e Sub.501 - oggetto dell'esecuzione, ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Roma in zona: " Sistema insediativo andito a pianificazione particolareggiata definita dall'Art.62 NTA. Rete ecologica nessuna prescrizione, carta qualità nessun indice." Nello specifico l'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato di Zona O Nucleo 51 "Infernetto Macchione" approvato con D.G.R.L. n.15 del 15.02.2013 con destinazione per la quasi totalità "ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE" e per la restante minima parte a viabilità.

Cio significa che l'area, a differenza degli inizi degli anni ottanta consente il recupero urbanistico di quelle

edificabilità all'epoca non consentite.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1

SI FA RIFERIMENTO AI CONTENUTI DELLO STESSO CAPITOLO DI QUESTA PERIZIA PER IL BENE N.1

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226

SI FA RIFERIMENTO AI CONTENUTI DELLO STESSO CAPITOLO DI QUESTA PERIZIA PER IL BENE N.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N. 55-57 , PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'intero compendio immobiliare costituito dalle unità immobiliari Sub.2, Sub.3, Sub.501 e Sub.6, non risulta avere ottenuto il rilascio di una Concessione Edilizia, situazione peraltro confermata indirettamente da ***** all'atto del sopralluogo dello scrivente CTU, in quanto non ha esibito su richiesta al riguardo alcun titolo.

Diversa la situazione riguardo al Condono Edilizio, la parte ha mostrato in fotocopia quattro richieste di condono ai sensi della Legge 47/1985 ma nessun atto di sanatoria rilasciata. Sono stati eseguiti accessi diretti e richieste via pec all'Ufficio Condoni Edilizi in via di Decima ma con esito negativo.

Infatti circa i dati richiesti dallo scrivente CTU l'Ufficio Condoni Edilizia ha suggerito di rivolgere formale richiesta con Pec al Protocollo Urbanistica come da risposta ufficiale:

"Gentile Ingegnere Fratello l'URP della U.O. Condoni La informa che i dati riconducono alle seguenti domande di condono, presentate da ***** per un immobile sito in Via Francesco Cilea, 55-57, 87/90846, 87/103649 e 87/169184. L'URP La informa inoltre che risulta una domanda di condono, 86/117561, presentata da ***** per un immobile sito in via Francesco Cilea, 55.

...le domande di condono sopra descrittenon sono disponibili su SICER, pertanto l'URP La invita a richiedere l'accesso agli atti delle istanze sopra evidenziate,..secondo la seguente procedura....(omissis).."

Lo scrivente ha seguito alla lettera le indicazioni ricevute via mail dall'U.O. Condoni del Comune di Roma ma non è giunto, presso i competenti Uffici del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ad alcun esito positivo.

Dalla responsabile dell'Ufficio Dott.ssa Elisabetta Cantelli è stata rilasciata la seguente dichiarazione:"...non è stato possibile rintracciare i fascicoli cartacei relativi alle istanze 87/90846, 87/103649 e 87/169184 peraltro caricati nella banca dati IBM ma non rinvenuti nella banca dati SICER".

Premesso tutto quanto sopra riportato circa l'onerosa ricerca effettuata presso i competenti Uffici capitolini non rimane che prendere atto circa l'inesistenza di titoli di sanatoria rilasciati sulle unità immobiliari in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli immobili di Via Francesco Cilea 55-57 e di Via Ernesto Boezi 226 non hanno Concessione Edilizia e/o Esiti positivi delle Domande di Condonò pure presentate nel 1987 (ai sensi della Legge 47/1945), ma risultano unicamente accatastati negli anni 1985 e seguenti e con avvenuta presentazione di Variazioni Catastali, dei relativi cambiamenti intervenuti, negli anni 1987 e 1988. Di detti cambiamenti si è fatta ampia descrizione nell'apposito capitolo "DATI CATASTALI" afferenti il Bene n.2.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226, EDIFICIO U, PIANO S1-T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Circa il rilascio di autorizzazioni edilizie sul Bene n.2 Ristorante, ogni ricerca presso i competenti uffici capitolini ha dato esito negativo. Si rimanda in merito, a quanto già affermato nell'analogo capitolo relativo al Bene n.1.

Si sottolinea comunque che le Variazioni Catastali presentate dalla proprietà Scannella negli anni 1987 e 1988 sono state trattate dall'Ufficio del Catasto Urbano solo nell'anno 2023, per effetto dell'accesso agli atti eseguito dallo scrivente CTU.

Detta "lavorazione" eseguita ora per allora, ovvero nell'anno 2023 ma relativa a come era la rappresentazione delle unità immobiliari nel 1987/88, in particolare per l'unità immobiliare Sub.4 Ristorante, ha portato alla nuova individuazione nel Catasto Urbano dello stesso ristorante con il Sub.501 che sostituisce per rappresentazione planimetrica (ancorchè conservi planimetricamente la dizione Sub.4-5) e consistenza l'ex Sub.4 non più presente negli atti catastali di visura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO CILEA N.57, EDIFICIO U, PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

SI FA RIFERIMENTO AI CONTENUTI DELLO STESSO PRESENTE CAPITOLO RELATIVO AL BENE N.1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERNESTO BOEZI, 226

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda agli stessi contenuti riguardanti i Beni n.1, n.2 e n.3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Da tutto quanto sopra descritto nella presente Perizia deriva all'evidenza che i quattro immobili oggetto della esecuzione Bene n.1, Bene n.2, Bene n.3 e Bene n.4, non hanno confini esattamente riportati nelle planimetrie catastali e nell'estratto di mappa del Foglio 1115 p.lla 2611, trattandosi peraltro di unità immobiliari intestate fin dagli accatastamenti originari ai coniugi ***** ed *****.

Non solo, come già detto più volte, tutti i tre beni principali (Beni n.1,2 e 3) – il Bene n.4 è già intercluso nel n.2 – hanno in comune una ampia corte alla quale si accede dall'esterno dai civici 55 e 57 di via F. Cilea. Detta corte non è bene divisibile nello stato di fatto funzionale in cui si trova, a servizio delle tre Unità immobiliari.

Analoga situazione per gli impianti che funzionano in parte con utenza comune.

Dunque l'abitazione Sub.2 (Bene n.1) e l'ufficio o studio privato Sub.3 (Bene n.3) - che all'atto della visita si è rivelato utilizzato e ripartito in quattro abitazioni - hanno in comune l'ampio giardino (piantumato, e attrezzato con vasca centrale e panchine murarie oltre che aiuole) delimitato dai due ingressi su Via F. Cilea n.55 e n.57. E su detta corte nel suo sviluppo laterale a sinistra del fabbricato entrando da via Cilea, trova partenza e arrivo l'ampia scalinata di uscita dal Ristorante (Bene n.2) .al piano seminterrato a mo' di uscita principale.

In definitiva l'area (individuata con il Sub.1 nell'elaborato planimetrico del 1988, distinto come Allegato 1 nella presente Perizia, **bene non censito in Catasto**) è un'area cortilizia di attraversamento per l'utilizzo di ciascuno dei tre Beni principali (N.1,N.2 e N.3) mentre il Bene n.4 è già intercluso nel Bene n.2.

Per dette ragioni lo scrivente esprime l'avviso che le quattro unità immobiliari in esecuzione possano



ragionevolmente fare parte di un unico lotto di vendita (fermo restando la diversità delle quote vendibili), essendo peraltro fin dall'origine le costruzioni in esame sorte con continuità funzionale tra Sub.2, Sub.3, Sub.501 e Sub.6.

Non si intravede tecnicamente la possibilità di definire la funzionalità autonoma sia edile che impiantistica dei tre Beni descritti nello stato in cui si trovano.

AL RIGUARDO OCCORRERA' INDIVIDUARE LA SOLUZIONE OPERATIVA E GIUDIZIARIA RAPPORTATA ALLO STATO DEI PIGNORAMENTI RELATIVI AI QUATTRO BENI, IN QUANTO SOLO I BENI N.1 E N.2 SONO PIGNORATI PER INTERO CONTRO GLI ATTUALI PROPRIETARI *****
***** E *****
DIVERSAMENTE I BENI N.3 E N.4 SONO PIGNORATI PER I DUE TERZI CONTRO I PROPRIETARI *****
***** E ***** E VIENE ESCLUSA LA QUOTA DI PROPRIETA' SUI DUE BENI DI *****
*****IN FALLIMENTO.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T
Appartamento di circa 200 mq quota parte del fabbricato sito in via Francesco Cilea 55/57 - Infernetto, occupante l'intero piano terreno (in realtà rialzato) del più ampio fabbricato, con annessi soppalco, forno, portici e terrazzi, confinante con distacco dalla via Cilea , con distacco da proprietà Solombrino, da proprietà ***** , salvo altri. L'appartamento fa parte di una palazzina pluri/destinazione (abitazione/studio/ristorante) realizzato agli inizi degli anni ottanta, a due piani fuori terra più lastrico solare a terrazzo e piano S1 destinato a ristorazione, con cortile alberato dalla strada di accesso via Cilea 55/57. La palazzina è ripartita in abitazione (Bene n.1) ubicata al piano terra rialzato verso l'ingresso principale di Via F. Cilea 57, ufficio al piano primo estraneo a questa valutazione e ristorante al piano terra e seminterrato, con quest'ultimo (il Bene n.2 ristorante) avente accesso principale da Via Ernesto Boezi n.226. Il complesso immobiliare dunque è ubicato in località "Infernetto" , periferia sud-ovest di Roma a confine con la Riserva Naturale Statale di Castel Porziano ovvero con la Tenuta Presidenziale omonima. Vi si arriva facilmente dalla Via Cristoforo Colombo, all'altezza del quartiere Casal Palocco, imboccando Via Pindaro, il fabbricato fa quindi parte del Municipio X del Comune di Roma. Il lotto di terreno su cui ricade il fabbricato ha due principali corti comuni alle tre unità immobiliari del fabbricato, ma la corte comune di interesse dell'abitazione "Bene n.1" è il giardino alberato al civico 57 di via F. Cilea (ingresso comune allo studio privato del piano primo) dotato di doppio cancello, oltre a due prosecuzioni a corridoi del cortile, che si sviluppano a partire dall'ingresso su via Cilea lateralmente al fabbricato verso la via Boezi. All'appartamento, ubicato al piano rialzato di circa 1 mt dal piano giardino, vi si accede attraversando il giardino alberato all'ingresso di consistenza circa 300 mq e salendo una ampia scalinata in cemento, con colonnine a disegno neoclassico a supporto dei corrimani e delle balaustre di arrivo, antistanti all'ingresso dell'unità abitativa. L'abitazione pertanto è dotata di elegante patio di ingresso e affaccio sul giardino. Internamente l'appartamento si sviluppa essenzialmente al piano rialzato ma con due scale di disimpegno in posizione centrale, si passa a due altri livelli di distribuzione dell'unità abitativa. Il primo livello è quello di ingresso all'abitazione dal porticato, con ampio disimpegno, camera, salone doppio e accesso sul terrazzo ubicato sul retro del fabbricato, il secondo è un livello a soppalco perimetrale, servito da scala di salita, che comprende due camerette, una con bagno adiacente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 2611, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 550.000,00

Per la stima del valore di mercato sopra determinato si è fatto riferimento all'indagine sui valori delle compravendite residenziali avvenute nel periodo Aprile 2023/Marzo 2024 nel raggio di 500 mt da Via Francesco Cilea 55 presso il portale dell'Agenzia delle Entrate. Sono state trovate 11 compravendite, da

cui ne sono state acquisite e analizzate 9 per l'individuazione di un valore unitario medio di mercato. Il risultato dell'indagine porta all'individuazione di un valore medio di zona di Euro/mq 2.600,00.

Al fine di avere conferma sulla correttezza del valore di mercato individuato tramite l'indagine sulle compravendite, sono stati analizzati i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Per la zona OMI "INFERNETTO" nel secondo Semestre 2023 l'OMI fornisce i seguenti valori:

- Residenziale Valori unitari in Euro/mq, Min. 2.000,00 Max 2.800,00

Il valore unitario medio fornito dall'OMI in zona è dunque: residenziale $(2.000 + 2.800)/2 =$ Euro/mq 2.400,00 in c.t.

Poichè detto valore unitario si discosta solamente del 8% dal valore medio individuato sul mercato delle compravendite, entrambi i valori possono considerarsi accettabili. Per equità si assumerà come valore unitario a base della stima degli immobili in oggetto il valore unitario medio ovvero, $(2600 + 2400)/2$, pari a Euro/mq 2.500,00 in c.t.

Da detto valore unitario residenziale individuato la conferma del valore del Bene n.1

Mq 220 x €/mq 2500 = 550.000,00

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T
Si tratta di un ristorante (denominato a suo tempo *****) sito in Via Ernesto Boezi 226 (località Infernetto) che si sviluppa su due piani, un piano seminterrato ubicato in colonna sotto il fabbricato di cui fa parte il Bene n.1 (ovvero l'appartamento di Via Francesco Cilea 55/57 al piano terra rialzato), ed un piano terra a cortile centrale, con elementi murari di decoro, piantumazione e fontana al centro, e circostante portico sviluppantesi su tre lati, coperto con falda di tetto inclinato retto da colonne cementizie a decoro neoclassiche. Da quanto accertato in Catasto Fabbricati - in quanto oltre a non aver ricevuto notizie dalla proprietà sui titoli autorizzativi anche presso il Comune di Roma non sono state trovate concessioni edilizie rilasciate bensì solo estremi di presentazione di sanatorie edilizie rimaste senza alcun riscontro e/o rilascio autorizzativo da parte del Comune - è avvenuta una costruzione dell'immobile agli inizi degli anni 80 (presumibilmente dopo l'atto di acquisto dell'area nel 1982) con un primo accatastamento di detto immobile nel 1984 riguardante la porzione a piano seminterrato ed il successivo collegato ampliamento con scalinate al cortile già citato. La sua superficie attuale è di circa 503 mq tra piano terra e seminterrato ma la consistenza catastale, che ragguaglia in percentuale le superfici entro terra (in questo caso seminterrato) è di mq 445. La posizione del Ristorante in via Ernesto Boezi 226 si può considerare opposta - all'interno del più ampio lotto catastale individuato in catasto dalla particella 2611 - rispetto agli ingressi all'abitazione e allo studio privato che si affacciano su via Francesco Cilea 55/57, strada più avanti confluyente in diagonale su via E. Boezi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 2611, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1, Graffato 395. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 890.000,00

Per la stima del valore di mercato sopra determinato valgono preliminarmente le stesse considerazioni estimative sopra fatte per il Bene n.1 ai fini della individuazione del valore unitario di mercato.

Ma occorre determinare un valore ordinario equo per una unità catastale C/1 (negoziato) destinata a ristorante con grado di finitura (per impianti, tecnologia e livello edile) abbastanza simile - anche se non analogo - a quello residenziale almeno in zona. Ebbene allo scrivente Perito appare congruo considerare un valore unitario medio di mercato, per i locali a ristorante del tipo in parola, pari all'80% di quello residenziale e quindi nella fattispecie $€/mq 2.500,00 \times 80\% = €/mq 2.000,00$.

Da cui la conferma del valore determinato per il Bene N.2:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1
Unità immobiliare distinta in catasto da Fg 1115 p.la 2611 sub 3 destinazione ufficio, ubicata al primo piano del complesso immobiliare di Via Francesco Cilea n.57 - complesso che comprende altre unità immobiliari distinte catastalmente - in località Infernetto zona "Castel Fusano" del Municipio X di Roma. In realtà dal sopralluogo del giorno 19 lug 2024 sono emerse sostanziali modifiche della distribuzione interna dei locali rispetto alla originaria pianta catastale. Ovvero l'immobile oggi comprende n.4 unità abitative (evidentemente abusive in quanto dalle visure presso il Comune di Roma non risulta alcuna sanatoria al riguardo) e totalmente difformi rispetto alla unitaria pianta ad uffici depositata nel NCEU. A ciascuna delle quattro unità abitative si accede autonomamente dal corridoio comune sito al piano primo e con preliminare scala di accesso e salita dal porticato fronte via F. Cilea 57 . Ma il lascito testamentario viene riportato e descritto negli atti di conservatoria solo in percentuali rispetto al più ampio cespite catastale Sub. 3 come era stato planimetricamente distribuito all'origine (e presentato in Catasto il 23.07.1985 con destinazione ufficio) senza alcuna ripartizione rispetto alle attuali quattro abitazioni. Peraltro solo una delle quattro unità abitative, complessivamente visitate durante il sopralluogo, e in ordine di distribuzione dal corridoio di arrivo della scala al piano primo, ha accesso tramite scala muraria interna all'abitazione, all'ampio terrazzo - sovrastante parzialmente le unità abitative del piano primo - rivestito a pavimento con doghe di legno e con porzione coperta a gazebo. Dal terrazzo tramite scaletta in ferro si accede anche ad una terza quota a terrazzino di dimensioni 4x4 mt. Sono evidenti le difficoltà di rilievo oggi, non solo per le rispettive consistenze di diritto (agli eredi) ma anche considerando che gli eredi diretti (figli) sono tre a fronte di quattro unità abitative. Ovvero si tratterebbe di una ricostruzione ex post delle rispettive proprietà in assenza di riferimento ai quattro cespiti derivati dalla trasformazione dell'ufficio in 4 abitazioni (forse fin dalla costruzione iniziale) e comunque in assenza della individuazione catastale degli stessi e dell'assenza della loro citazione nell'atto di divisione ereditario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 2611, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A10 mq 228 in c.t.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 570.000,00 l'intero , per i 2/3 € 380.000,00

PER LA INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI DETTO VALORE SI RIPORTA ALLE STIME GIA' DESCRITTE IN PRECEDENZA RELATIVE AI BENI N.1 E N.2. IL PREZZO UNITARIO DETERMINATO IN PRECEDENZA E' STATO DI €/MQ 2.500,00 UTILIZZABILE CONGRUAMENTE PER LA CONSISTENZA DEL BENE N.3.

Quindi a conferma si ottiene, €/mq 2.500 x 228 mq = € 570.000,00

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226
L'unità immobiliare è l'appartamento dell'ex custode del ristorante ubicata al piano terra dello stesso Ristorante , distinto in Catasto dal Fg 1115, P.la 2611, Sub.6 ctg A/2 di 2,5 vani e consistenza di 41 mq. Il bene all'interno è totalmente ammalorato e allo stato quasi rustico, deposito di fuori uso e mobili rottamati, privo di finiture civili e di spazi vuoti, totalmente inagibile. Essendo intercluso all'interno del Ristorante non vi è alcuna possibilità di accesso e utilizzo autonomo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 2611, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 395
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 41.000,00 per l'intero,

per i 2/3 € 27.000,00

Per la Stima del Bene n.4 si fa riferimento allo stesso procedimento di stima degli altri tre Beni già riportati in perizia. Pertanto il valore unitario da assumere a riferimento dovrebbe essere €/mq 2.500, tuttavia c'è da considerare lo stato al rustico e l'ammalioramento interno dell'unità immobiliare. In detto stato il prezzo unitario non può che essere deprezzato almeno del 60% così avendo il prezzo unitario: $2.500 - 0,6 \times 2500 = \text{€/mq } 1.000,00$

Il valore pertanto del Bene n.4 è pari a €/mq 1000 x 41 mq = € 41.000,00.

- quota posta in vendita 2/3 ovvero € 27.000,00

I valori di stima di mercato sopra determinati portano dunque al valore complessivo relativo al Bene n.1, al Bene n.2, al Bene n.3 e al Bene n.4 :

- Appartamento Sub.2 di mq 220 €/mq 2.500,00 x 220 = Euro 550.000

- Ristorante Sub.501 di mq 445 €/mq 2.000,00 x 445 = Euro 890.000

- Studio Sub.3 di mq 228 €/mq 2.500,00 x 228 = Euro 570.000 (quota in vendita € 380.000)

- Abitazione custode Sub.6 di mq 41 €/mq 1.000 x 41 = Euro 41.000 (" " € 27.000)

Complessivamente il valore di stima ordinario dei quattro Beni a prezzi di mercato è quindi (550.000 + 890.000 + 570.000 + 41.000) Euro 2.051.000,00 (duemilionicinquantunomila euro).

Diversamente il valore di stima delle quote vendibili di detti beni immobiliari sarebbe:

€ 550.000 + € 890.000 + € 380.000 + € 27.000 = € 1.847.000,00

Si tratta però di un valore di mercato qualora i Beni immobiliari fossero provvisti di concessione edilizia e/o condonati, in ordinario stato manutentivo, venduti sul mercato delle compravendite tra privati.

Diversamente gli immobili sono da vendere all'asta - peraltro in unico lotto attesa la mancanza di autonomia tecnico/edilizia ed impiantistica, oltre che con cortili comuni -, e risultando abusivi occorre detrarre gli oneri di concessione edilizia e/o condoni più sanzioni, il cui ammontare si riporta nel seguente conteggio di massima.

ONERI DI RECUPERO CONCESSIONE EDILIZIA, CONDONO E SANZIONI

- Cubatura complessiva dell'edificato:

a) Bene n.1 (Sub.2) (appartamento) mq 220 x h 3 = Mc 660

b) Bene n.2 (Sub.501) (ristorante) mq 445 x h 3 = Mc 1335

c) Bene n.3 (Sub.3) (ufficio) mq 228 x h 2,60 = Mc 597

d) Bene n.4 (Sub.6) (abitazione) mq 41 x h 3 = Mc 123

Totale cubatura edificata = Mc 2715

- Costo di costruzione e oneri

mc 2715 x €/mc 350 = € 950.250,00

+ oneri progettaz e esecuz 5% = € 47.512,50

+ oneri generali e sistemaz 5% = € 47.512,50

+ oneri finanziari 8% = € 76.020,00

TOTALE COSTI COSTRUZIONE = € 1.121.300,00



Percentuale media cautelativa oneri di concessione/condono/sanzioni 10%, quindi:

COSTI DI RECUPERO URBANISTICI SULL'EDIFICATO: € 1.121.000,00 x 10% = € 112.000,00 in c.t. (da detrarre al valore di mercato vendibile)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57, piano T	220,60 mq	2.500,00 €/mq	€ 550.000,00	100,00%	€ 550.000,00
Bene N° 2 - Ristorante Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T	444,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 890.000,00	100,00%	€ 890.000,00
Bene N° 3 - Ufficio Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1	227,85 mq	2.500,00 €/mq	€ 570.000,00	2/3	€ 380.000,00
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226	41,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 41.000,00	2/3	€ 27.000,00
Valore di stima:					€ 1.847.000,00

Valore di stima della proprietà vendibile: € 1.847.000,00

Occorre tenere poi conto dello stato manutentivo attuale (di abbandono) di ampie porzioni dell'intero complesso per il quale si considerano nel 25%, del valore di mercato, gli oneri necessari per il suo recupero in manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Infine si considera che sono beni venduti in regime di asta pubblica, privi quindi delle garanzie tra privati e ciò determina una ulteriore riduzione di almeno il 15% rispetto al valore di mercato calcolato.

Alla luce di tutto quanto precede il valore finale di stima da assumere a base d'asta diventerebbe:

€ 1.847.000 - 112.000,00 - (1.847.000 x 0,25) - (1.847.000 x 0,15)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per mancanza di concessione edilizia e/o rilascio delle sanatorie	112.000,00	€

Deprezzamento per interventi di manutenzione straordinaria	25,00	%
Deprezzamento per vendita all'asta senza le garanzie di vendita tra privati	15,00	%

Valore finale a base d'asta della proprietà vendibile : € 996.000,00 in c.t.

N.B. TUTTAVIA POICHE' I BENI N.3 E N.4 NON SONO FRAZIONABILI IN 2/3 DI PROPRIETA' CIASCUNO (LA QUOTA SOTTOPOSTA A PIGNORAMENTO), SI E' DEL SUBORDINATO AVVISO CHE LA VENDITA ALL'ASTA POSSA AVVENIRE SOLO PER L'INTERO E QUINDI PER 1/1 DI PROPRIETA' DI CIASCUNO DEI BENI N.3 E N.4 PER POI PROCEDERE ALLA REINTEGRA DEL RICAIVATO IN PROPORZIONE, AL FALLIMENTO *****.

L'IMPORTO A BASE D'ASTA DIVENTA QUINDI:

$€ 2.051.000 - € 112.000 - (2.051.000 \times 25\%) - (2.051.000 \times 15\%) = € 1.119.000$ in c.t. VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'

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

Roma, li 28/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fratello Vittorio

ALLEGATI : A) 1° variazione 1987 pg1;

B) " " pg2;

C) " " pg3;

D) 2° variazione 1988 pg1;

E) " " pg2;

F) " " (T.M.) pg3;

G) " " (T.M.) pg4;

ALLEGATO 1 elaborato planimetrico (da 2°variaz 1988);

H) Planimetria Sub.2; I) Planimetria Sub.3; L) Planimetria Sub.6; M) Planimetria Sub.501;

N) Mail 18mag23 da Ufficio Condoni; O) Mail Dirigente Cantelli Comune di Roma.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T
Appartamento di circa 200 mq quota parte del fabbricato sito in via Francesco Cilea 55/57 - Infernetto, occupante l'intero piano terreno (in realtà rialzato) del più ampio fabbricato, con annessi soppalco, forno, portici e terrazzi, confinante con distacco dalla via Cilea , con distacco da proprietà ***** , da proprietà ***** , salvo altri. L'appartamento fa parte di una palazzina pluri/destinazione (abitazione/studio/ristorante) realizzato agli inizi degli anni ottanta, a due piani fuori terra più lastrico solare a terrazzo e piano S1 destinato a ristorazione, con cortile alberato dalla strada di accesso via Cilea 55/57. La palazzina è ripartita in abitazione (Bene n.1) ubicata al piano terra rialzato verso l'ingresso principale di Via F. Cilea 57, ufficio al piano primo estraneo a questa valutazione e ristorante al piano terra e seminterrato, con quest'ultimo (il Bene n.2 ristorante) avente accesso principale da Via Ernesto Boezi n.226. Il complesso immobiliare dunque è ubicato in località "Infernetto" , periferia sud-ovest di Roma a confine con la Riserva Naturale Statale di Castel Porziano ovvero con la Tenuta Presidenziale omonima. Vi si arriva facilmente dalla Via Cristoforo Colombo, all'altezza del quartiere Casal Palocco, imboccando Via Pindaro, il fabbricato fa quindi parte del Municipio X del Comune di Roma. Il lotto di terreno su cui ricade il fabbricato ha due principali corti comuni alle tre unità immobiliari del fabbricato, ma la corte comune di interesse dell'abitazione "Bene n.1" è il giardino alberato al civico 57 di via F. Cilea (ingresso comune allo studio privato del piano primo) dotato di doppio cancello, oltre a due prosecuzioni a corridoi del cortile, che si sviluppano a partire dall'ingresso su via Cilea lateralmente al fabbricato verso la via Boezi. All'appartamento, ubicato al piano rialzato di circa 1 mt dal piano giardino, vi si accede attraversando il giardino alberato all'ingresso di consistenza circa 300 mq e salendo una ampia scalinata in cemento, con colonnine a disegno neoclassico a supporto dei corrimani e delle balaustre di arrivo, antistanti all'ingresso dell'unità abitativa. L'abitazione pertanto è dotata di elegante patio di ingresso e affaccio sul giardino. Internamente l'appartamento si sviluppa essenzialmente al piano rialzato ma con due scale di disimpegno in posizione centrale, si passa a due altri livelli di distribuzione dell'unità abitativa. Il primo livello è quello di ingresso all'abitazione dal porticato, con ampio disimpegno, camera, salone doppio e accesso sul terrazzo ubicato sul retro del fabbricato, il secondo è un livello a soppalco perimetrale, servito da scala di salita, che comprende due camerette, una con bagno adiacente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 2611, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intera particella catastale 2611, che comprende le quattro unità - Sub.2, Sub.501, Sub.6 e Sub.3 - unità immobiliari della esecuzione, ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Roma in zona: " Sistema insediativo andito a pianificazione particolareggiata definita dall'Art.62 NTA. Rete ecologica nessuna prescrizione, carta qualità nessun indice." Nello specifico l'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato di Zona O Nucleo 51 "Infernetto Macchione" approvato con D.G.R.L. n.15 del 15.02.2013 con destinazione per la quasi totalità "ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE" e per la restante minima parte a viabilità. Cio significa che sull'area, a differenza degli inizi degli anni ottanta, è consentito il recupero urbanistico di quelle edificabilità all'epoca vietate. Tanto più se si considera che l'immobile è esistente.
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T
Si tratta di un ristorante (denominato a suo tempo *****) sito in Via Ernesto Boezi 226 (località Infernetto) che si sviluppa su due piani, un piano seminterrato ubicato in colonna sotto il fabbricato di cui fa parte il Bene n.1 (ovvero l'appartamento di Via Francesco Cilea 55/57 al piano terra rialzato), ed un piano terra a cortile centrale, con elementi murari di decoro, piantumazione e fontana al centro, e circostante portico sviluppatosi su tre lati, coperto con falda di tetto inclinato

retto da colonne cementizie a decoro neoclassiche. Da quanto accertato in Catasto Fabbricati - in quanto oltre a non aver ricevuto notizie dalla proprietà sui titoli autorizzativi anche presso il Comune di Roma non sono state trovate concessioni edilizie rilasciate bensì solo estremi di presentazione di sanatorie edilizie rimaste senza alcun riscontro e/o rilascio autorizzativo da parte del Comune - è avvenuta una costruzione dell'immobile agli inizi degli anni 80 (presumibilmente dopo l'atto di acquisto dell'area nel 1982) con un primo accatastamento di detto immobile nel 1984 riguardante la porzione a piano seminterrato ed il successivo collegato ampliamento con scalinate al cortile già citato. La sua superficie attuale è di circa 503 mq tra piano terra e seminterrato ma la consistenza catastale, che ragguaglia in percentuale le superfici entro terra (in questo caso seminterrato) è di mq 445. La posizione del Ristorante in via Ernesto Boezi 226 si può considerare opposta - all'interno del più ampio lotto catastale individuato in catasto dalla particella 2611 - rispetto agli ingressi all'abitazione e allo studio privato che si affacciano su via Francesco Cilea 55/57, strada più avanti confluyente in diagonale su via E. Boezi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 2611, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1, Graffato 395 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intera particella catastale 2611, che comprende il compendio immobiliare di cui sono porzioni abitativa, a ristorazione e ufficio privato le quattro unità - Sub.2, Sub.501, Sub.3 e Sub.6 - oggetto dell'esecuzione, ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Roma in zona: " Sistema insediativo andito a pianificazione particolareggiata definita dall'Art.62 NTA. Rete ecologica nessuna prescrizione, carta qualità nessun indice." Nello specifico l'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato di Zona O Nucleo 51 "Infernetto Macchione" approvato con D.G.R.L. n.15 del 15.02.2013 con destinazione per la quasi totalità "ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE" e per la restante minima parte a viabilità. Ciò significa che sull'area, a differenza degli inizi degli anni ottanta, è consentito il recupero urbanistico di quelle edificabilità all'epoca vietate.

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1
Unità immobiliare distinta in catasto da Fg 1115 p.lla 2611 sub 3 destinazione ufficio, ubicata al primo piano del complesso immobiliare di Via Francesco Cilea n.57 - complesso che comprende altre unità immobiliari distinte catastalmente - in località Infernetto zona "Castel Fusano" del Municipio X di Roma. In realtà dal sopralluogo del giorno 19 lug 2024 sono emerse sostanziali modifiche della distribuzione interna dei locali rispetto alla originaria pianta catastale. Ovvero l'immobile oggi comprende n.4 unità abitative (evidentemente abusive in quanto dalle visure presso il Comune di Roma non risulta alcuna sanatoria al riguardo) e totalmente difformi rispetto alla unitaria pianta ad uffici depositata nel NCEU. A ciascuna delle quattro unità abitative si accede autonomamente dal corridoio comune sito al piano primo e con preliminare scala di accesso e salita dal porticato fronte via F. Cilea 57 . Il lascito testamentario viene riportato e descritto negli atti di conservatoria solo in percentuali rispetto al più ampio cespite catastale Sub. 3 come era stato planimetricamente distribuito all'origine (e presentato in Catasto il 23.07.1985 con destinazione ufficio) senza alcuna ripartizione rispetto alle attuali quattro abitazioni. Peraltro solo una delle quattro unità abitative, complessivamente visitate durante il sopralluogo, e in ordine di distribuzione dal corridoio di arrivo della scala al piano primo, ha accesso tramite scala muraria interna all'abitazione, all'ampio terrazzo - sovrastante parzialmente le unità abitative del piano primo - rivestito a pavimento con doghe di legno e con porzione coperta a gazebo. Dal terrazzo tramite scaletta in ferro si accede anche ad una terza quota a terrazzino di dimensioni 4x4 mt. Sono evidenti le impossibilità di rilievo oggi, non solo per le rispettive consistenze di diritto (agli eredi) ma anche considerando che gli eredi diretti (figli) sono tre a fronte di quattro unità abitative. Ovvero si tratterebbe di una ricostruzione ex post delle rispettive proprietà in assenza di riferimento ai quattro cespiti derivati dalla trasformazione dell'ufficio in 4 abitazioni e comunque in assenza della individuazione catastale degli stessi e dell'assenza della loro citazione nell'atto di accettazione ereditaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 2611, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per l'intero **ma la quota vendibile eseguita è pari ai 2/3.**
Destinazione urbanistica: SI FA RIFERIMENTO AI CONTENUTI DELLO STESSO CAPITOLO DI QUESTA PERIZIA PER IL BENE N.1



- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226

L'unità immobiliare è l'appartamento dell'ex custode del ristorante ubicata al piano terra dello stesso Ristorante , distinto in Catasto dal Fg 1115, P.lla 2611, Sub.6 ctg A/2 di 2,5 vani e consistenza di 41 mq. Il bene all'interno è totalmente ammalorato e allo stato quasi rustico, deposito di macerie e mobili rottamati, privo di finiture civili e di spazi vuoti, totalmente inagibile. Essendo intercluso all'interno del Ristorante non vi è alcuna possibilità di accesso e utilizzo autonomo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 2611, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 395 L'immobile viene posto in vendita per l'intero ma **la quota vendibile eseguita è pari ai 2/3** .

- **Prezzo base d'asta: € 1.119.000,00**

(valore dell'esecutato: € 996.000,00)



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.119.000,00 - (VALORE ESECUTATO € 996.000,00)

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Cilea n. 55-57 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 2611, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	220,60 mq
Stato conservativo:	Trattasi di appartamento signorile ubicato al piano terra (rialzato) comprendente sette vani catastali, con porticato anteriore e posteriore all'unità immobiliare, forno sotto al porticato posteriore, ampio terrazzo posteriore delimitato da colonnato in cemento in stile neoclassico. Tuttavia lo stato interno ed esterno dell'abitazione, che ha un evidente sviluppo architettonico di villino signorile (anche nel verde arborato del cortile comune, di accesso dai civici 57 e 55 dia via F. Cilea) per effetto anche di un apparente abbandono nel suo utilizzo, rivela un cattivo stato di conservazione con necessità di manutenzione straordinaria sia dal punto di vista edile che impiantistico, oltre che negli esterni a porticato e terrazzi.		
Descrizione:	<p>Appartamento di circa 200 mq quota parte del fabbricato sito in via Francesco Cilea 55/57 - Infernetto, occupante l'intero piano terreno (in realtà rialzato) del più ampio fabbricato, con annessi soppalco, forno, portici e terrazzi, confinante con distacco dalla via Cilea , con distacco da proprietà ***** , da proprietà ***** , salvo altri. L'appartamento fa parte di una palazzina pluri/destinazione (abitazione/studio/ristorante) realizzato agli inizi degli anni ottanta, a due piani fuori terra più lastrico solare a terrazzo e piano S1 destinato a ristorazione, con cortile alberato dalla strada di accesso via Cilea 55/57. La palazzina è ripartita in abitazione (Bene n.1) ubicata al piano terra rialzato verso l'ingresso principale di Via F. Cilea 57, ufficio al piano primo estraneo a questa valutazione e ristorante al piano terra e seminterrato, con quest'ultimo (il Bene n.2 ristorante) avente accesso principale da Via Ernesto Boezi n.226. Il complesso immobiliare dunque è ubicato in località "Infernetto" , periferia sud-ovest di Roma a confine con la Riserva Naturale Statale di Castel Porziano ovvero con la Tenuta Presidenziale omonima. Vi si arriva facilmente dalla Via Cristoforo Colombo, all'altezza del quartiere Casal Palocco, imboccando Via Pindaro, il fabbricato fa quindi parte del Municipio X del Comune di Roma. Il lotto di terreno su cui ricade il fabbricato ha due principali corti comuni alle tre unità immobiliari del fabbricato, ma la corte comune di interesse dell'abitazione "Bene n.1" è il giardino alberato al civico 57 di via F. Cilea (ingresso comune allo studio privato del piano primo) dotato di doppio cancello, oltre a due prosecuzioni a corridoi del cortile, che si sviluppano a partire dall'ingresso su via Cilea lateralmente al fabbricato verso la via Boezi. All'appartamento, ubicato al piano rialzato di circa 1 mt dal piano giardino, vi si accede attraversando il giardino alberato all'ingresso di consistenza circa 300 mq e salendo una ampia scalinata in cemento, con colonnine a disegno neoclassico a supporto dei corrimani e delle balaustre di arrivo, antistanti all'ingresso dell'unità abitativa. L'abitazione pertanto è dotata di elegante patio di ingresso e affaccio sul giardino. Internamente l'appartamento si sviluppa essenzialmente al piano rialzato ma con due scale di disimpegno in posizione centrale, si passa a due altri livelli di distribuzione dell'unità abitativa. Il primo livello - è quello di ingresso all'abitazione dal porticato, con ampio disimpegno, camera, salone doppio e accesso sul terrazzo ubicato sul retro del fabbricato, il secondo è un livello a soppalco perimetrale, servito da scala di salita, che comprende due camerette, una con bagno adiacente.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Ristorante

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226, edificio U, piano S1-T
--------------------	--

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 2611, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1, Graffato 395 -	Superficie	444,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo di tutti i locali ristorazione è scadente, in particolare della cucina e della zona bar con annesso forno. Gli impianti e le porzioni civili necessitano di manutenzione straordinaria e/o rifacimenti pur essendo la struttura ristorativa nel suo insieme costruita con specificità architettonica all'impiego.		
Descrizione:	Si tratta di un ristorante (denominato a suo tempo *****) sito in Via Ernesto Boezi 226 (località Infernetto) che si sviluppa su due piani, un piano seminterrato ubicato in colonna sotto il fabbricato di cui fa parte il Bene n.1 (ovvero l'appartamento di Via Francesco Cilea 55/57 al piano terra rialzato), ed un piano terra a cortile centrale, con elementi murari di decoro, piantumazione e fontana al centro, e circostante portico sviluppantesi su tre lati, coperto con falda di tetto inclinato retto da colonne cementizie a decoro neoclassiche. Da quanto accertato in Catasto Fabbricati - in quanto oltre a non aver ricevuto notizie dalla proprietà sui titoli autorizzativi anche presso il Comune di Roma non sono state trovate concessioni edilizie rilasciate bensì solo estremi di presentazione di sanatorie edilizie rimaste senza alcun riscontro e/o rilascio autorizzativo da parte del Comune - è avvenuta una costruzione dell'immobile agli inizi degli anni 80 (presumibilmente dopo l'atto di acquisto dell'area nel 1982) con un primo accatastamento di detto immobile nel 1984 riguardante la porzione a piano seminterrato ed il successivo collegato ampliamento con scalinate al cortile già citato. La sua superficie attuale è di circa 503 mq tra piano terra e seminterrato ma la consistenza catastale, che ragguaglia in percentuale le superfici entro terra (in questo caso seminterrato) è di mq 445. La posizione del Ristorante in via Ernesto Boezi 226 si può considerare opposta - all'interno del più ampio lotto catastale individuato in catasto dalla particella 2611 - rispetto agli ingressi all'abitazione e allo studio privato che si affacciano su via Francesco Cilea 55/57, strada più avanti confluyente in diagonale su via E. Boezi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Ufficio

Ubicazione:	Roma (RM) - via Francesco CILEA n.57, edificio U, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/3
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 2611, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	227,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile - del tutto difforme rispetto alla rappresentazione nella planimetria catastale presentata nel 1985 ad ufficio unico - utilizzato e ripartito in quattro porzioni abitative (appartamenti), è mediocre, anche se internamente gli appartamenti sono di buona fattura originaria, e al riguardo fanno testo le foto allegate alla perizia. Sono abitazioni complete sotto l'aspetto impiantistico (elettrico, idrico, riscaldamento e condizionamento) privi di certificazioni di rispondenza alle norme. Gli infissi esterni protettivi dei raggi solari non appaiono sufficientemente idonei, infatti davanti a qualche finestra ci sono tessuti a protezione dai raggi solari anziché normali tende. Uno stato generale nel quale anche le verifiche di corretto funzionamento degli impianti (ad es. nei bagni) è apparsa di difficile verifica. Problematica l'individuazione della ripartizione in quattro unità abitative rispetto alla originaria planimetria presentata in Catasto urbano per la destinazione ad Ufficio privato (categoria catastale A/10).		
Descrizione:	Unità immobiliare distinta in catasto da Fg 1115 p.la 2611 sub 3 destinazione ufficio, ubicata al primo piano del complesso immobiliare di Via Francesco Cilea n.57 - complesso che comprende altre unità immobiliari distinte catastalmente - in località Infernetto zona "Castel Fusano" del Municipio X di Roma. In realtà dal sopralluogo del giorno 19 lug 2024 sono emerse sostanziali modifiche della distribuzione interna dei locali rispetto alla originaria pianta catastale. Ovvero l'immobile oggi comprende n.4 unità abitative (evidentemente abusive in quanto dalle visure presso il Comune di Roma non risulta alcuna sanatoria al riguardo) e totalmente difformi rispetto alla unitaria pianta ad uffici depositata nel NCEU. A ciascuna delle quattro unità abitative si accede autonomamente dal corridoio comune sito al piano primo e con preliminare scala di accesso e salita dal porticato fronte via F. Cilea 57. Il lascito testamentario viene riportato e descritto negli atti di conservatoria solo in percentuali rispetto al più ampio cespite catastale Sub. 3 come era stato planimetricamente distribuito all'origine (e presentato in Catasto il 23.07.1985 con destinazione ufficio) senza alcuna ripartizione rispetto alle attuali quattro abitazioni. Peraltro solo una delle quattro unità abitative, complessivamente visitate durante il sopralluogo, e in ordine di distribuzione		

	dal corridoio di arrivo della scala al piano primo, ha accesso tramite scala muraria interna all'abitazione, all'ampio terrazzo - sovrastante parzialmente le unità abitative del piano primo - rivestito a pavimento con doghe di legno e con porzione coperta a gazebo. Dal terrazzo tramite scaletta in ferro si accede anche ad una terza quota a terrazzino di dimensioni 4x4 mt. Sono evidenti le difficoltà di rilievo oggi, non solo per le rispettive consistenze di diritto (agli eredi) ma anche considerando che gli eredi diretti (figli) sono tre a fronte di quattro unità abitative. Ovvero si tratterebbe di una ricostruzione ex post delle rispettive proprietà in assenza di riferimento ai quattro cespiti derivati dalla trasformazione dell'ufficio in 4 abitazioni (forse fin dalla costruzione iniziale) e comunque in assenza della individuazione catastale degli stessi e dell'assenza della loro citazione nell'atto di accettazione ereditaria.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai tre figli rispettivamente ***** nato il ***** in ***** c.f. ***** da ***** nata a ***** il ***** c.f. ***** e da ***** nato a ***** il ***** c.f. *****.

Bene N° 4 - Appartamento	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ernesto Boezi, 226
Diritto reale:	Proprietà Quota 2/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 2611, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 395 Superficie 41,00 mq
Stato conservativo:	Praticamente allo stato rustico e pieno di macerie e arredo dismesso.
Descrizione:	L'unità immobiliare è l'appartamento dell'ex custode del ristorante ubicata al piano terra dello stesso Ristorante, distinto in Catasto dal Fg 1115, P.la 2611, Sub.6 ctg A/2 di 2,5 vani e consistenza di 41 mq. Il bene all'interno è totalmente ammalorato e allo stato quasi rustico, deposito di materiale fuori uso e mobili rottamati, privo di finiture civili e di spazi vuoti, totalmente inagibile. Essendo intercluso all'interno del Ristorante non vi è alcuna possibilità di accesso e utilizzo autonomo.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.