

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciancitto Carmelita, nell'Esecuzione Immobiliare 1004/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	5
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano T	6
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1.....	10
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1.....	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1.....	11
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1.....	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1.....	14
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1.....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	16
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1.....	17
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1.....	18

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	19
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	20
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	20
Parti Comuni	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	21
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	22
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	23
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	26
Stato di occupazione	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	27
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	29
Provenienze Ventennali	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	29
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	31
Formalità pregiudizievoli	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	32
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	32
Normativa urbanistica	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	33
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	33

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	33
Regolarità edilizia	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	33
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	39
Vincoli od oneri condominiali	39
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1	39
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	41
Lotto 2	41
Completezza documentazione ex art. 567	41
Titolarità	41
Confini	42
Consistenza	43
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali	44
Stato conservativo	45
Parti Comuni	45
Servitù, censo, livello, usi civici	45
Caratteristiche costruttive prevalenti	46
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli	50
Normativa urbanistica	50
Regolarità edilizia	51
Vincoli od oneri condominiali	53
Stima / Formazione lotti	53
Lotto 1	54
Lotto 2	60
Riepilogo bando d'asta	65
Lotto 1	65
Lotto 2	66
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1004/2023 del R.G.E.	68
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 726.500,00	68
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 85.100,00	70

All'udienza del 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Ciancitto Carmelita, con studio in Via dei Marsi, 42 - 00185 - Roma (RM), email carmelita.ciancitto@gmail.com, PEC c.ciancitto@pec.archrm.it, Fax 0761 325 078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1 (Coord. Geografiche: N. 42,008376; E. 12,370568)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1 (Coord. Geografiche: N. 42,008376; E. 12,370568)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano T (Coord. Geografiche: N. 42,008094; E. 12,370354)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T (Coord. Geografiche: N. 42,008431; E. 12,370098)

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1**

Il Bene 1 in esecuzione, consta di un villino facente parte di un fabbricato composto da più abitazioni, oltre beni accessori. L'unità immobiliare, indicata catastalmente come posta al piano interrato, si palesa a tutti gli effetti, nel fronte d'accesso, come un piano terra, dotato di finestre e portefinestre per l'uscita al giardino pertinenziale, che ne completa la consistenza. Anche nel fronte posteriore, l'abitazione si mostra parzialmente come fuori terra, stante il ridotto sbancamento ivi operato, dell'originario terrapieno che tutt'ora circonda, distanziato da intercapedine, il resto del perimetro dell'abitazione.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile, la cui edificazione risale agli inizi degli anni Settanta, presenta struttura in elevazione di tipo misto, in muratura portante e cemento armato, con solai in cemento armato gettati in opera ed è conclusa superiormente da copertura a falde rivestite di tegole. Il bene presenta una distribuzione interna articolata, frutto della sua genesi edilizia, che include frazionamenti e cambi di destinazione d'uso. L'accesso all'immobile avviene da vialetto carrabile privato, comune anche ad altra unità immobiliare, sito al civico 43 di via di Valle della Muletta, tramite il quale si giunge al cancello del giardino e quindi attraverso questo alla parte abitativa dell'unità immobiliare. La costruzione, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio XIV di Roma Capitale, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Comunale n. 11/2013, nel quadrante nord occidentale del territorio capitolino, in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare. L'area urbana di pertinenza della costruzione, posta in prossimità della via Braccianese Claudia, mostra una bassa densità edilizia, con fabbricati che raramente, per altezza, superano i tre livelli fuori terra. Come documentato dalla foto 1 dell'Allegato 5A, immagine satellitare di zona, detta area urbana conserva tutt'ora una sensibile vocazione agricola.

Il collegamento con il trasporto pubblico, tra la località La Storta ed il centro città, stante la localizzazione periferica e la bassa densità edilizia dell'area, risulta disagiata. Lo stesso è attuabile prioritariamente su rotaia, con la linea regionale che dalla stazione Olgiata, distante circa un chilometro dall'immobile, conduce sino

alla stazione Valle Aurelia, dalla quale è possibile raggiungere l'omonima stazione della linea A della Metropolitana e tramite questa le zone centrali dell'Urbe.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

Il Bene 2 della procedura, è costituito da un'abitazione in villino dotata di un ampio giardino pertinenziale. Il bene insiste su un più ampio fabbricato, che si compone di abitazioni e beni accessori. L'unità immobiliare, consta di un piano terra, con funzione prettamente abitativa e di un piano primo sotto falda ad uso vario. Stante la pendenza del lotto su cui insiste il fabbricato, anche il piano terra del villino, su uno dei fronti del suo prospetto, si configura di fatto come un piano primo, essendo integralmente soprastante altra abitazione, semi interrata avente accesso indipendente e distinto, posto a quota inferiore (Bene 1 della procedura).

Lo stabile di appartenenza dell'immobile, la cui edificazione risale agli inizi degli anni Settanta, presenta struttura in elevazione di tipo misto, in muratura portante e cemento armato, con solai in cemento armato gettati in opera ed è conclusa superiormente da copertura a falde rivestite di tegole.

Nell'alzato, il villino appare costituito da un volume principale che si eleva per due livelli e da alcuni corpi aggiuntivi, con altezza limitata al solo piano terra, successivamente costituiti ed adibiti a veranda, dispensa e cucina (parte). L'abitazione è posta al termine di un vialetto carrabile (foto 5, Allegato 5B), che dal cancello in ferro, sito al civico 39 di via di Valle della Muletta, attraversando il giardino pertinenziale, conduce alla gradinata e quindi alla veranda d'ingresso della residenza. L'intera proprietà è perimetrata da recinzione, costituita prevalentemente da alto muro in blocchetti di tufo, superiormente coronato con tegole in laterizio.

In relazione alle caratteristiche della zona urbana di appartenenza del Bene 2, si veda quanto già esposto in relazione al Bene 1 della procedura, con il quale il villino in oggetto costituirà unico lotto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO T

Il Bene 3 in esecuzione, consta di un appartamento indipendente, sito al piano terra di un ridotto fabbricato del quale costituisce l'intera consistenza. L'accesso all'immobile avviene da vialetto carrabile privato, comune anche ad altra unità immobiliare, sito al civico 43 di via di Valle della Muletta, in località La Storta. Il fabbricato dalla pianta rettangolare, presenta struttura portante in muratura con finitura ad intonaco e pittura color salmone. La copertura è costituita da solaio piano in latero-cemento. L'abitazione, dotata di impianto di riscaldamento autonomo, si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una cameretta, un disimpegno ed un bagno. Il tutto si mostrava al sopralluogo, in ordinario stato conservativo. L'immobile, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio XIV di Roma Capitale,

istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Comunale n. 11/2013, nel quadrante nord occidentale del territorio capitolino, in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare. L'area urbana di pertinenza della costruzione, posta in prossimità della via Braccianese Claudia, mostra una bassa densità edilizia, con fabbricati che raramente, per altezza, superano i tre livelli fuori terra. Come documentato dalla foto 1 dell'Allegato 5C, immagine satellitare di zona, detta area urbana conserva tutt'ora una sensibile vocazione agricola.

Il collegamento con il trasporto pubblico, tra la località La Storta ed il centro città, stante la localizzazione periferica e la bassa densità edilizia dell'area, risulta disagiata. Lo stesso è attuabile prioritariamente su rotaia, con la linea regionale, che dalla stazione Olgiata, distante circa un chilometro dall'immobile, conduce sino alla stazione Valle Aurelia, dalla quale è possibile raggiungere l'omonima stazione della linea A della Metropolitana e tramite questa le zone centrali dell'Urbe.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

Il Bene 4 in esecuzione, consta di un'autorimessa (destinazione d'uso catastale C/6), dotata di ingresso carrabile posto all'interno del giardino del villino costituente il Bene 2 della procedura. Questo è a sua volta accessibile dal civico 39 di via di Valle della Muletta, per mezzo di un grande cancello scorrevole. Il garage insiste su un fabbricato isolato, privo di strutture in comunione con altri stabili, che si eleva per un solo livello. Di detta costruzione, l'autorimessa in oggetto costituisce l'intera consistenza. L'edificio presenta pianta rettangolare, con struttura portante costituita da muratura di blocchetti di tufo e pilastri in mattoni. La copertura è del tipo piano. Il bene, ampiamente finestrato, si mostrava al sopralluogo, in ordinario stato conservativo.

In relazione alle caratteristiche della zona urbana di appartenenza del Bene 4, si veda quanto già esposto in relazione al Bene 1 della procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

Relativamente alla verifica richiesta, si è analizzata la Certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA). Il documento è risultato completo, tanto in merito alla ricostruzione della provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento (trascrizione del 16/02/1977, relativa ai beni immobili originari dell'attuale villino), quanto nelle formalità pregiudizievoli a carico del bene in esecuzione.

Relativamente alla cronistoria catastale dell'immobile pignorato, il certificato notarile si limita a riportare gli attuali estremi identificativi. Per la ricostruzione della cronistoria catastale del bene in esecuzione, si veda quanto illustrato dall'Esperto nell'apposito punto, 'Cronistoria catastale'.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

Relativamente alla verifica richiesta, si è analizzata la Certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), come dettagliato nell'analogo punto della perizia trattato per il Bene 1, alla cui visione si rimanda.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

Relativamente alla verifica richiesta, si è analizzata la Certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), come meglio dettagliato nell'analogo punto della perizia, trattato per il Bene 1 della procedura, alla cui visione si rimanda.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

La quota di 1/2 della proprietà del Bene 1, è riconducibile in capo alla signora **** Omissis ****, alla quale è pervenuta in virtù di Atto di Assegnazione del 19/01/1977, ricevuto dal Notaio Vincenzo Papi con Repertorio 29989, Raccolta 12870, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 16/02/1977, ai numeri 8395 di RG ed 6561 di RP, con il quale la **** Omissis ****, assegnava al signor **** Omissis **** ed alla signora **** Omissis **** ciascuno per la quota di 1/2, la proprietà di porzione del fabbricato costituente il Lotto 5, del complesso edificato in zona Braccianese, avente accesso dai civici 39 e 45 di via di Valle della Muletta.

L'atto è stato successivamente rettificato, con Atto di Assegnazione del 12/10/2011 autenticato dal Notaio Giacalone Stefania, Repertorio 13412, Raccolta 8772, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma al numero 122592 di RG e 78191 di RP in data 04/11/2012.

La quota residua di 1/2 di proprietà del Bene 1, è riconducibile in capo alla signora **** Omissis ****, alla quale è pervenuta, in virtù di Accettazione d'Eredità con Beneficio d'Inventario del 13/12/2022, ricevuta dal Notaio Loria Anna con Repertorio 8850, trascritta in data 16/12/2022 ai numeri 163921/116411. Successione in morte del proprio padre, **** Omissis ****, deceduto in data *****, al quale la titolarità dei diritti sui beni pignorati, o sui beni originari degli stessi, era pervenuta con i sopra menzionati atti di assegnazione. Si fornisce con l'Allegato 4b, copia dell'Atto di Assegnazione del 19/01/1977, che costituisce la provenienza ultraventennale dei beni in esecuzione, per entrambe le debitrice.

Per maggiori specifiche, in merito al contenuto delle trascrizioni sopra indicate, si veda quanto dettagliato al punto 'Provenienza ventennale'.

In merito allo stato civile ed al regime patrimoniale delle debitrice, l'Esperto ha provveduto ad acquisire i Certificati contestuali di Residenza, di Stato di Famiglia, Anagrafico di nascita, di Cittadinanza e di Stato Civile, relativi a ciascun soggetto esecutato, che vengono qui forniti come Allegato 8a', quello della signora **** Omissis **** ed Allegato 8b', quello della signora **** Omissis ****. Dalla visione dei documenti emerge che alla data del pignoramento, le debitrice erano di stato civile libero, essendo deceduti i rispettivi mariti.

Si è quindi acquisito l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio relativo alle nozze di ciascuna debitrice, per verificarne il regime patrimoniale alla data di acquisizione dei diritti sul cespite in esecuzione. Dalla visione del documento relativo al matrimonio della signora **** Omissis ****, Allegato 8b'', emerge che con apposita contestuale dichiarazione, i coniugi avevano scelto il regime della separazione dei beni. Quanto al matrimonio tra la signora **** Omissis **** ed il signor **** Omissis ****, celebrato il **/**/1962, ovvero in data antecedente all'atto di assegnazione del 19/01/1977, come dall'Estratto, Allegato 8a'' documentato, si segnala che con apposito atto del 14/01/1978 ai rogiti Notaio Campanini, Repertorio 29961, i coniugi avevano optato per il regime patrimoniale ai sensi del c. 2 dell'art. 228 della legge 151/75. La scelta del regime della separazione, sebbene attuata in data successiva all'assegnazione del cespite, è stata compiuta in data antecedente alla scadenza della proroga del periodo transitorio previsto dalla legge 151/75 (16 gennaio 1978) e pertanto, il suddetto regime patrimoniale, deve intendersi operante anche per gli acquisti eseguiti, come l'atto di assegnazione in oggetto, tra la data di entrata in vigore della norma, 20/09/1975 e quella di scadenza del periodo transitorio sopra indicata.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si veda quanto espresso per il presente punto della perizia, in relazione al Bene 1 della procedura, con il quale l'abitazione in oggetto costituirà unico lotto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il bene è interamente riconducibile alle due debentrici pignorate, ciascuna titolare della quota di 1/2 della proprietà. Per le maggiori specifiche relative al presente punto della perizia, si veda quanto espresso nell'analogo punto, argomentato in relazione al Bene 1 della procedura.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43, PIANO S1

Il Bene 1 della procedura consta di un'abitazione in villino (parte di un fabbricato plurifamiliare), completata da area scoperta esclusiva, adibita a giardino. Il bene sviluppa la propria consistenza su due differenti particelle catastali, l'una per l'abitazione l'altra per il giardino, che sono identificate da propri subalterni. La costruzione si trova in posizione arretrata rispetto al fronte della pubblica via e pertanto, l'abitazione in oggetto, confinerà solo con altre unità immobiliari dello stabile o con aree scoperte pertinenziali alle stesse. Il villino possiede forma sostanzialmente rettangolare, con lati ruotati di circa 45 gradi, rispetto agli assi cartesiani.

Per quanto premesso possiamo asserire che l'unità immobiliare in esecuzione confina: per il lato Sud-Ovest, con il proprio giardino ed al di là di questo, con distacco verso l'abitazione distinta dal sub. 501 della part. 422 oltre che con il vialetto d'accesso comune ai due immobili suddetti (sub. 505, part. 422); per il lato Sud-Est con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato (site al civico 45 di via di Valle della Muletta) oltre che, relativamente al giardino, con area scoperta pertinenziale a detti immobili, distinta dalla particella 421; per il lato Nord-Est, parte verso terrapieno e parte verso area scoperta individuata dal subalterno 504 della particella 422, giardino esclusivo del Bene 2 della procedura; per il lato Nord-Ovest, con terrapieno di cui al subalterno 504 della particella 422, come sopra definito.

Per una migliore comprensione dei confini del villino pignorato si vedano: l'Allegato 2f, Elaborato Planimetrico della particella 422; l'Allegato 2e, stralcio del foglio catastale 101; l'Allegato 3A', rilievo dell'unità immobiliare con l'esatta indicazione degli orientamenti e la foto 2 dell'Allegato 5A, ove la posizione dell'abitazione e del pertinente giardino sono state opportunamente evidenziate.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

Il Bene 2 della procedura è costituito da un'abitazione in villino corredata da area scoperta esclusiva, adibita a giardino. Il bene sviluppa la propria consistenza su due differenti particelle catastali, l'una per l'abitazione l'altra per il giardino, che vi sono identificate con propri subalterni. La costruzione si trova in posizione arretrata rispetto al fronte della pubblica via e pertanto, l'abitazione in oggetto, confinerà solo con altre unità immobiliari dello stabile o con aree scoperte pertinenziali alle stesse. Il villino, di forma articolata, presenta lati

con orientamenti ruotati di circa 45 gradi rispetto agli assi cartesiani.

Per quanto premesso possiamo asserire che l'unità immobiliare in esecuzione confina nella sua parte edificata: per il lato Sud-Ovest, con il subalterno 503 della particella 422, area a giardino del Bene 1 della procedura; per il lato Sud-Est con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato (site al civico 45 di via di Valle della Muletta); per il lato Nord-Est, parte verso corte scoperta del Bene 1 e parte con il proprio giardino, subalterno 504 della particella 422; per il lato Sud-Ovest, con il proprio giardino, come sopra definito.

Relativamente al giardino, si può asserire che lo stesso, nel perimetro, confina: per il lato Ovest, con via di Valle della Muletta oltre che con il garage costituente il Bene 4 della procedura; per il lato Sud-Est, con la particella 421, area scoperta pertinenziale ad altre unità immobiliari del fabbricato (immobili con accesso dal civico 45 di via di Valle della Muletta) oltre che per una minore estensione, con il giardino del Bene 1 della procedura; per il lato Nord-Est, con terreno ad uso agricolo individuato dalla particella 985 del foglio catastale 101; per il lato Sud, con area a verde, identificata dalla particella 432 del foglio 101.

Per una migliore comprensione dei confini del villino pignorato si vedano: l'Allegato 2f, Elaborato Planimetrico della particella 422; l'Allegato 2e, stralcio del foglio catastale 101; l'Allegato 3B', rilievo architettonico dell'unità immobiliare con l'esatta indicazione degli orientamenti e la foto 2 dell'Allegato 5B, ove la posizione dell'abitazione e del giardino sono state opportunamente evidenziate.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

Il garage in oggetto consta di un grande ambiente rettangolare, avente accesso dall'interno del giardino dell'abitazione costituente il Bene 2 della procedura, del quale costituisce sostanziale pertinenza.

La costruzione, isolata nel perimetro da altri stabili, presenta lati con orientamento che, con una certa approssimazione, si possono far coincidere con gli assi cartesiani.

Per quanto sopra premesso si può asserire che il garage pignorato confina: per il lato Ovest, con via di Valle della Muletta; per i lati Sud, Est e Nord con il subalterno 504 della particella 422, ovvero giardino costituente parte della consistenza del Bene 2 in esecuzione.

Per una migliore comprensione dei confini del garage si vedano l'Allegato 2f, Elaborato Planimetrico della particella 422; l'Allegato 3D, rilievo dell'unità immobiliare con l'esatta indicazione degli orientamenti e la foto 2 dell'Allegato 5D, ove la posizione della rimessa è stata opportunamente evidenziata.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	103,04 mq	122,92 mq	1	122,92 mq	2,55 m	Seminterrato
Superficie Accessoria	36,76 mq	42,14 mq	0,5	21,07 mq	2,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				143,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,99 mq		

Dal titolo edilizio sotteso all'edificazione dello stabile, si evince che la consistenza dell'originario Bene 1 era destinata esclusivamente ad un uso non residenziale, ovvero adibita a funzioni accessorie del soprastante piano abitativo, quali deposito granaglie, rimessa, cantina, eccetera (progetto originario in Allegato 9b).

La superficie utile di detto livello, ora ricadente nell'immobile in oggetto, è stata evidenziata con cornice arancione nel rilievo dimensionale fornito come Allegato 3A'_2.

Successivamente all'edificazione, per i beni in esecuzione, veniva presentata dai coniugi **** Omissis ****, la domanda di condono numero 86/65276, della quale i sottonumeri 1 e 3, erano relativi tra gli altri, anche al cambio di destinazione d'uso ad abitazione (vani principali e superfici a servizio accessorie) dell'intero piano S1, venutosi a definire nel corso dell'istruttoria (vedi il punto 'Regolarità Edilizia') come un appartamento avente accesso dal civico 43 di via Valle della Muletta. Le pratiche legittimanti il cambio di destinazione del piano, si risolvevano con il rilascio della Concessione in Sanatoria numero 288315 (sottonumero 2) del 08/11/2002 e della Concessione in Sanatoria numero 288657 del 14/11/2002 (sottonumero 1).

I due titoli rilasciati richiamano espressamente l'accatastamento numero 108322 del 2002, con il quale è stata depositata la piantina catastale di impianto del subalterno 501, Allegato 2a". Nella stessa, il Bene 1, è raffigurato però con consistenza difforme da quanto illustrato nel progetto originario dello stabile (protocollo 12108 del 1970) e soprattutto dall'allegato grafico depositato dal Geometra **** Omissis **** congiuntamente alla domanda di sanatoria (inerente per detto livello solo al cambio della destinazione d'uso e non anche ad espansioni della sagoma). Le difformità suddette sono riferibili a maggiori volumi e quindi superfici, presenti nella piantina catastale, per espansioni della sagoma edificate sul retro dello stabile, a discapito dell'intercapedine e dell'originario terrapieno, oltre che alla veranda d'ingresso (volumi evidenziati con tratteggio rosa nell'Allegato 3A'_2).

La successiva pratica edilizia depositata per il Bene 1, ovvero la SCIA del 2012 (Allegato 14A_2), non ha per oggetto detti maggiori volumi, già raffigurati nell'ante operam dell'abitazione e che quindi nulla può inficiare in merito alla loro illegittimità.

Pertanto nella tabella sopra compilata, prescindendo dalla rappresentazione catastale (che non incide sulla legittimità edilizia), si è fatto riferimento solo alla consistenza (estensione superficiale) di cui al titolo edilizio originario (cornice arancione Allegato 3A'_2), per la destinazione legittimata con i condoni rilasciati nel 2002.

Si specifica che per superficie lorda, si è intesa la somma della superficie calpestabile, delle tramezzature interne, dell'intera estensione dei muri di prospetto sino allo spessore massimo di 50 cm, oltre all'emisuperficie dei muri in comunione con altre unità immobiliari. La superficie del giardino non è stata computata nella consistenza del villino poiché, in base ai disposti del DPR 138/98, la stessa sarebbe computabile solo per la parte eccedente il quintuplo di quella relativa ai vani principali o accessori diretti (limite non raggiunto per il bene in oggetto). Di detta pertinenza si terrà comunque adeguatamente conto in sede di stima.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione- Zona Giorno e Cucina	82,68 mq	97,92 mq	1	97,92 mq	2,35 m	Terra
Abitazione- Zona Notte	59,51 mq	71,61 mq	1	71,61 mq	2,95 m	Terra
Portico Ingresso	7,10 mq	8,64 mq	0,5	4,32 mq	2,95 m	Terra
Veranda Retro	25,00 mq	28,15 mq	0,5	14,07 mq	2,50 m	Terra
Piano Soppalco	55,82 mq	65,97 mq	0,5	32,98 mq	2,25 m	Primo
Sgombero	24,12 mq	26,64 mq	0,25	6,66 mq	1,75 m	Primo
Giardino primi 169,53 mq	169,53 mq	169,53 mq	0,1	16,95 mq	0,00 m	Terra

Giardino Parte Residua	2952,60 mq	2952,60 mq	0,02	59,05 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				303,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				303,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale dell'immobile è stata sopra riportata suddivisa per funzioni e limitatamente alla parte abitativa, in base all'altezza netta interna dei singoli vani che la compongono.

Dal titolo edilizio sotteso all'edificazione dello stabile, si evince che la costruzione originaria, si sviluppava esclusivamente ai livelli S1 e Terra, con una proiezione al suolo di estensione minore di quella rilevata al sopralluogo. La sagoma dello stabile originario, relativamente alla porzione ora attribuibile al Bene 2, è stata evidenziata con cornice arancione nell'Allegato 3B".

Successivamente all'edificazione della costruzione, alla stessa venivano apportate significative trasformazioni, inerenti anche la diversa distribuzione del piano terra, la realizzazione di un livello soppalco a quote differenti, l'espansione dell'attuale cucina, la diversa articolazione e posizione della scala. Dette variazioni, poi oggetto della domanda di sanatoria 86/65276 sottonumeri 1 e 3, erano graficizzate nell'allegato alla domanda redatto dal Geometra **** Omissis ****. Nella raffigurazione dell'abuso non è presente il maggior volume dell'attuale dispensa (evidenziato con tratteggio rosa nell'Allegato 3B"). Nonostante la pendenza del condono, all'immobile venivano apportate ulteriori trasformazioni consistenti nella realizzazione di una grande veranda sul retro, poi oggetto della domanda sanatoria numero 55749/95, oltre a modifiche marginali esterne derivanti dai maggiori volumi edificati nell'appartamento al piano inferiore.

Le domande di sanatoria presentate si risolvevano con esito positivo con il rilascio nell'anno 2002 delle Concessioni numero 288657, 288528 e 282029 (Allegati 14AB", 14B_1" e 14B_2").

Per le medesime considerazioni già illustrate in merito alla consistenza del Bene 1 della procedura, sebbene nei tre titoli edilizi sia espressamente richiamato l'accatastamento protocollo 108322, quanto raffigurato negli elaborati catastali, verrà computato solo ove non in contrasto con quanto definito originariamente nelle domande di condono, non avendo la rappresentazione catastale valenza in merito alla legittimità edilizia di quanto nella stessa raffigurato.

La prima voce in tabella, Abitazione-Zona Giorno è relativa agli ambienti del piano terra, aventi prevalentemente altezza netta interna, di soli metri 2,35. La voce Abitazione-Zona Notte è relativa alle camere, al guardaroba ed ai due bagni del piano terra, ambienti con altezza interna netta di metri 2,95. A tutti gli ambienti sopra elencati, vani principali o accessori diretti, è stato attribuito coefficiente unitario. Alle verande ed al soppalco, vani accessori indiretti, comunicanti con i vani principali si è dato coefficiente di riduzione pari a 0,5, mentre alla porzione di sottotetto adibito a sgombero, per la sola parte avente altezza interna superiore a metri 1,50 (per la cui individuazione si rimanda a quanto raffigurato nell'Allegato 3B"), si è attribuito il coefficiente 0,25, il tutto come disposto dal DPR 138/98.

Si segnala che secondo i disposti del DPR, la superficie convenzionale del giardino è stata valutata solo per la parte eccedente il quintuplo di quella relativa ai vani principali o accessori diretti, ridotta con un coefficiente pari a 0,1 sino alla concorrenza di detta estensione e pari a 0,02 per la parte eccedente. Il dato metrico generale, essendo errata la rappresentazione del giardino nella piantina catastale (vedi il punto 'Dati catastali'), è stato desunto dal perimetro dello stesso, ricavato dall'immagine satellitare di dettaglio (pagina 4 Allegato 2e).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	79,02 mq	94,12 mq	1	94,12 mq	2,08 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				94,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A seguito dell'accesso ai luoghi si sono reperiti i dati utili alla determinazione della consistenza del garage acquisendone nel contempo, la relativa documentazione fotografica (Allegato 5D). Venivano rilevate le principali caratteristiche tipologiche, costruttive e conservative della rimessa, informazioni che sono state riassunte nell'Allegato 3D. Questo si compone di due tavole, l'una con il rilievo architettonico (Allegato 3D'), l'altra con le specifiche dimensionali del bene (Allegato 3D'').

Il rilievo architettonico è rappresentativo della distribuzione interna, della pavimentazione, delle differenti altezze nette interne riscontrate nel vano, della tipologia delle strutture. Nel rilievo dimensionale, si sono riportate le dimensioni delle finestre, nonché quelle parziali e totali della rimessa, dati che hanno permesso il calcolo della consistenza sopra definita.

Si specifica che per superficie lorda si è intesa la somma della superficie calpestabile del garage oltre a quella dell'intera estensione dei muri di prospetto sino allo spessore massimo di 50 cm, come disposto dal DPR 138/98.

L'altezza indicata in tabella è quella media del locale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 10/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 420, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 9 Rendita € 2.974,79 Piano S1-T Graffato p. 422
Dal 10/01/2002 al 06/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 420, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 9 Rendita € 2.974,79 Piano S1-T Graffato p. 422, sub. 500
Dal 06/02/2002 al 20/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 420, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 1.136,21

		Piano T Graffato p. 422, sub. 503
Dal 20/01/2011 al 05/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 420, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 1.136,21 Piano S1 Graffato p. 422, sub. 503

Le tabelle sopra compilate, sono state redatte in base alle risultanze della Visura Storica catastale dell'immobile (Allegato 1a), aggiornata alla data del 05/09/2024.

Come sopra illustrato, in origine, il Bene 1 della procedura, costituiva parte della maggior consistenza del villino identificato dal sub. 3 della part. 420 graffato con la particella 422, che ne costituiva il giardino esclusivo. In data 10/01/2002, con una variazione per Assegnazione Subalterno All. Docfa, detto giardino, veniva suddiviso in più subalterni, tra i quali il subalterno 500, individuava la porzione residua, pertinenziale all'abitazione originaria del bene in esecuzione.

In data 06/02/2002, veniva presentata una pratica di variazione per Divisione-Ampliamento (Allegato 1i), numero 108322, con la quale veniva soppresso il sub. 3 e venivano costituiti i due nuovi sub. 501 (al piano S1) e sub. 502 (piani T e 1) della particella 420 (agli atti dal 06/02/2002), con contestuale soppressione del giardino sub. 500 e costituzione di due nuovi giardini sub. 503 e sub. 504, rispettivamente attribuiti alle nuove abitazioni costituite.

La piantina catastale depositata con detta variazione, non più attuale, viene qui fornita come Allegato 2a". Quindi in data 16/07/2012, verrà presentata una nuova piantina catastale, l'ultima in atti, qui fornita come Allegato 2a', conseguente la variazione per diversa distribuzione interna, apportata all'immobile. L'immobile originariamente individuato dall'interno B dello stabile di via La Moletta, verrà individuato in via di Valle della Muletta 43 piano T, con la variazione del 06/02/2002. Il piano verrà poi corretto in S1, con Variazione Toponomastica del 20/01/2011.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 10/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 420, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 9 Rendita € 2.974,79 Piano T-S1 Graffato p. 422
Dal 10/01/2002 al 06/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 420, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 9 Rendita € 2.974,79 Piano T-S1 Graffato p. 422, sub. 500
Dal 06/02/2002 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 420, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 7 Rendita € 1.988,36 Piano T-1

Dal 14/02/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 420, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 7 Rendita € 1.988,36 Piano T-1 Graffato p 422, sub. 504
Dal 09/11/2015 al 05/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 420, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 7 Superficie catastale 193 mq Rendita € 1.988,36 Piano T-1 Graffato part. 422, sub. 504

Le tabelle sopra compilate, sono state redatte in base alle risultanze della Visura Storica catastale dell'immobile (Allegato 1b), aggiornata alla data del 05/09/2024.

Come sopra illustrato, in origine, il Bene 2 della procedura, costituiva parte della maggior consistenza del villino identificato dal sub. 3 della part. 420 graffato con la particella 422, che ne costituiva il giardino esclusivo. In data 10/01/2002, con una variazione Docfa, detto giardino, veniva suddiviso in più subalterni, tra i quali il subalterno 500, individuava la porzione residua, pertinenziale all'abitazione originaria (gli altri subalterni, in modo improprio, andavano ad identificare altri stabili, Beni 3 e 4 della procedura).

In data 06/02/2022, veniva presentata una pratica di variazione per Divisione-Ampliamento, la numero 108322, con la quale veniva soppresso il sub. 3 e venivano costituiti i due nuovi sub. 501 (al Piano S1) e sub. 502 (piani T e 1) della particella 420 (agli atti dal 06/02/2002), con contestuale soppressione del giardino sub. 500 e costituzione di due nuovi giardini sub. 503 e sub. 504, rispettivamente graffati (agli atti, solo dal 14/02/2002) alle nuove abitazioni costituite.

L'immobile, originariamente individuato dall'interno B dello stabile di via La Moletta, verrà individuato in via di Valle della Muletta 39 a partire dal 06/02/2022.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 422, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 75 Rendita € 162,68 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 422, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 75 Superficie catastale 94 mq Rendita € 162,68 Piano T

La cronistoria catastale del garage in oggetto, Bene 4 della procedura, ha avuto inizio in data 10/01/2002, quando contestualmente al deposito della piantina catastale (tutt'ora attuale, Allegato 2d), veniva censito con il subalterno 502 della particella 422, un garage della consistenza di 75 mq, sito in via di Valle della Muletta 39. L'immobile, pur censito, non appariva però graficizzato in mappa (vedi pagina 1 dell'Allegato 2e, ove la particella 422 evidenziata in verde, risulta scevra da costruzioni), sebbene dalla documentazione allegata al

condono del box, risultava che in data 20/10/2001, con protocollo 4528 (Allegato 14d'), era stato presentato allo scopo il pertinente Tipo Mappale.

L'Esperto ha quindi inoltrato al catasto, un'istanza per l'inserimento in mappa della sagoma dello stabile, ovvero per l'acquisizione del tipo mappale a suo tempo depositato. L'ufficio comunicava di non poter accogliere la domanda, in quanto il protocollo indicato, era pertinente ad altra particella di terreno ed invitava pertanto a redigere e presentare un nuovo tipo mappale (come da Allegato 1g documentato).

Ottenuta quindi dal GE l'autorizzazione necessaria, si provvedeva ad acquisire i dati utili alla redazione della pratica Pregeo per l'inserimento della costruzione in cartografia. In data 05/05/2025, veniva quindi depositato il pertinente Tipo Mappale, qui fornito come Allegato 1h, a seguito del quale l'immobile in oggetto è stato correttamente inserito in mappa (vedi in Allegato 2g, lo stralcio del foglio catastale 101 successivo all'aggiornamento, nel quale la sagoma dello stabile è stata evidenziata con colorazione blu).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	101	420	501	6	A7	6	5,5		1136,21 €	S1	part. 422, sub. 503

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla Visura Storica dell'immobile (Allegato 1a), emerge che il bene risulta erroneamente ancora intestato per la quota di 1/2 al signor **** Omissis ****, non essendo stata acquisita dall'ufficio la denuncia di successione in morte di quest'ultimo, con conseguente voltura della quota dello stesso, in favore dell'erede signora **** Omissis ****.

Dal raffronto tra la piantina catastale (Allegato 2a) e lo stato dei luoghi rilevati, Allegati 3A' e 3A'', sono emerse alcune difformità, inerenti sia l'appartamento che il giardino, le cui posizioni in pianta sono state evidenziate nell'Allegato 3A'_2. Sui luoghi, il bagno della camera padronale ed il disimpegno funzionale al guardaroba, apparivano di maggiori dimensioni di quanto raffigurato nella piantina catastale, con espansione avvenuta a discapito dell'adiacente ripostiglio, ridotto in larghezza (punto rosso nell'Allegato). L'intercapedine che perimetra parte del piano, nella piantina raffigurata come ispezionabile solo accedendovi dal giardino, appariva accessibile anche dall'uscita posteriore presente nel più grande dei vani del livello, non essendo più in sito il muro di tamponamento sul fondo dell'ambiente tecnico (punto verde). L'immobile appariva dotato di alcune aperture non raffigurate nella rappresentazione catastale, presenti nel bagno privato della seconda camera e nel secondo bagno di servizio (punti gialli). Nel deposito non era più presente una delle due finestre raffigurate nell'elaborato catastale (punto arancione).

La rappresentazione catastale del giardino appariva errata e di minor consistenza del reale. Questo, identificato con il sub. 503 della particella 422, è derivato dalla ex particella 422, originario giardino dell'abitazione

assegnata nel 1977 ai coniugi **** Omissis ****, a seguito della pratica numero 108322, variazione per Divisione-Ampliamento del 06/02/2002, con la quale l'originaria abitazione è stata suddivisa in due unità immobiliari, Beni 1 e 2 della procedura. Nell'Elaborato Planimetrico depositato con la variazione (Allegato 2f), i cinque subalterni derivati dalla particella 422 (Visura Elenco Immobili, Allegato 1f), sono erroneamente raffigurati con un'estensione minore di quella posseduta dalla particella originaria indivisa.

Per una visualizzazione immediata di quanto descritto si fornisce alla pagina 1 dell'Allegato 2e, stralcio del foglio catastale 101, ove l'intera particella 422 è stata evidenziata con colore verde. Alla pagina 2 del medesimo allegato, si è sovrapposta a detta immagine la particella 422 (suddivisa nei suoi subalterni) raffigurata nell'elaborato planimetrico, che è risultata essere più piccola dell'originaria indivisa.

Il giardino a servizio del Bene 1 della procedura, presenta maggiore profondità e minore ampiezza di quello rappresentato in catasto, come evidente dall'immagine 3 dell'Allegato 2e, costituita da una sovrapposizione tra la foto satellitare dell'area e l'elaborato planimetrico suddetto.

Oltre a ciò si rilevava che il confine tra detto giardino e quello pertinenziale all'abitazione posta ai livelli superiori dello stabile (sub. 504), non è costituito con forma rettilinea ma, seguendo il muro di contenimento ivi presente, si palesa con andamento curvo. L'esatta rappresentazione del giardino a servizio del villino in oggetto è fornita con l'Allegato 3A".

Per allineare i dati catastali al bene reale, ottenuto il titolo edilizio in sanatoria per le modifiche apportate, si dovrà procedere con il deposito di una nuova piantina, tramite la procedura Docfa, corredando il documento con un elaborato planimetrico corretto. I costi per la pratica catastale sono indicativamente stimabili in € 1.500,00, che verranno detratti al bene in fase di stima.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	420	502	6	A7	8	7	193 mq	1988,36 €	T-1	Part. 422, Sub. 504

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla Visura Storica dell'immobile (Allegato 1b), emerge che il bene risulta erroneamente ancora intestato per la quota di 1/2 al signor **** Omissis ****, non essendo stata acquisita dall'ufficio, la denuncia di successione in morte di quest'ultimo, con conseguente voltura della quota dello stesso, in favore dell'erede signora **** Omissis ****.

Dal raffronto tra la piantina catastale (Allegato 2b) e lo stato dei luoghi rilevati, Allegato 3B', si rilevano alcune difformità, inerenti sia l'appartamento, che il giardino. L'abitazione al piano terra mostrava una diversa articolazione della parete di confine tra la minore delle camere da letto ed il limitrofo bagno, con conseguente modifica della morfologia dei due vani adiacenti. Anche la parete di separazione tra salone e cucina appariva difforme dalla rappresentazione catastale, con articolazione differente e localmente maggiore spessore

(realizzazione di cavedi per l'alloggiamento del camino ventilato e delle relative condotte di sfiato). Al piano terra inoltre, si constatava la presenza di un terrazzo sul retro dell'immobile, non rappresentato nella piantina. Anche al piano primo dell'immobile si rilevavano difformità, la maggiore delle quali inerente la presenza sui luoghi di una parete che, attraversando trasversalmente il livello, divideva in due l'unico grande vano originariamente presente. La modifica ha comportato alterazioni minori ai parapetti, alle fioriere ed ai cavedi.

La rappresentazione catastale del giardino appariva errata e di minor consistenza del reale. Questo, identificato con il sub. 504 della particella 422, è derivato dalla ex particella 422, originario giardino dell'abitazione assegnata nel 1977 ai coniugi **** Omissis ****, a seguito della pratica numero 108322, variazione per Divisione-Ampliamento del 06/02/2002, con la quale l'originario villino veniva suddiviso in due distinte unità immobiliari, Beni 1 e 2 della procedura. Nell'Elaborato Planimetrico depositato con la variazione (pagina 3 dell'Allegato 2b), i cinque subalterni derivati della particella 422 (Visura Elenco Immobili, Allegato 1f), sono stati erroneamente raffigurati con un'estensione minore di quella posseduta dalla particella originaria.

Per una visualizzazione immediata di quanto descritto si fornisce alla pagina 1 dell'Allegato 2e, stralcio del foglio catastale 101, ove l'intera particella 422 è stata evidenziata con colore verde. Alla pagina 2 del medesimo allegato, si è sovrapposta a detta immagine la particella 422 (suddivisa nei suoi subalterni) come raffigurata nell'elaborato planimetrico, che è risultata essere più piccola dell'originaria indivisa. Sostanzialmente il tecnico redattore, ha ommesso dalla rappresentazione dell'area scoperta a servizio del villino (Bene 2 della procedura), le due porzioni incolte, poste al di là delle siepi presenti sui fronti Nord-Est e Sud della porzione curata a prato, come emerge dall'ultima immagine dell'Allegato 2e, costituita da una sovrapposizione tra una foto satellitare dell'area e l'elaborato planimetrico suddetto.

Oltre a ciò si rilevava che il confine tra detto giardino e quello pertinenziale all'abitazione sottostante (sub. 503), non era costituito con forma rettilinea ma, seguendo il muro di contenimento ivi presente, mostrava andamento curvo e lievemente spostato rispetto alla posizione riportata in catasto (vedi Allegato 3A").

Nel giardino era presente un manufatto adibito a forno, non raffigurato nella piantina catastale ed illegittimamente realizzato, che dovrà essere demolito.

La superficie catastale dell'immobile indicata in visura, appare errata essendo sostanzialmente conforme alla sola estensione catastale del piano terra dell'abitazione.

Per allineare i dati catastali al bene reale, ottenuto il titolo edilizio in sanatoria per le modifiche interne apportate, si dovrà procedere con il deposito di una nuova piantina, tramite la procedura Docfa, corredando il documento con un elaborato planimetrico corretto. I costi per la pratica catastale sono indicativamente stimabili in € 1.500,00, che verranno detratti al bene in fase di stima.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	422	502	6	C6	8	75	94 mq	162,68 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dalla Visura Storica dell'immobile (Allegato 1d), si rileva che il bene risulta erroneamente ancora intestato per la quota di 1/2 al signor **** Omissis ****, non essendo stata acquisita dall'ufficio, la denuncia di successione in morte di quest'ultimo, con conseguente voltura della quota dello stesso, in favore dell'erede signora **** Omissis ****.

Dal raffronto tra la piantina depositata, Allegato 2d e lo stato dei luoghi rilevati, Allegato 3d, emerge una sostanziale conformità. Anche relativamente alla superficie catastale del garage, il dato riportato in visura (94 mq di superficie lorda, Allegato 1d), appare corrispondere all'estensione misurata dall'Esperto ed illustrata alla voce consistenza.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

Il villino, come testimoniato dalle immagini fotografiche costituenti l'Allegato 5A, si mostrava in buono stato conservativo. I muri ed il soffitto dell'unità immobiliare si palesavano generalmente ben rasati e con pittura omogenea. Anche la carta da parati, elemento particolarmente predisposto al rapido degrado in presenza di umidità, nei pochi locali in cui se ne è riscontrata la presenza, appariva ben stesa ed aderente al supporto. Le finestre e le porte, apparivano funzionanti ed in ordinario stato di conservazione.

All'interno del bene, il ridotto degrado rilevato, consistente principalmente in umidità di risalita, si è rilevato nei muri di perimetro di quelle porzioni di vano, prospicienti il retro, ricavate nell'originaria intercapedine che perimetrava il livello. Il degrado si presenta con esfoliazioni della rasatura e piccole muffe e macchie nella pittura, nella parte inferiore delle pareti, in prossimità dei radiatori. I vani interessati sono il guardaroba, la camera da letto ed il suo bagno pertinenziale (ambienti raffigurati nelle foto 14, 16 e 18).

All'esterno si segnalano alcune sconnessioni della pavimentazione dell'area scoperta (foto 5 e 8) e la rottura del vetro inferiore della porta vetrata, della veranda antistante l'accesso all'immobile.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

Il villino si mostrava nel complesso in ordinario stato conservativo e generalmente in buono stato, nella porzione con sviluppo al piano terra, ove l'unico degrado riscontrato si configurava come dei graffiti fatti nel muro di alcuni vani (foto 27 dell'Allegato 5b). Il livello sottotetto mostrava fenomeni di più tipologie, nel parquet che presentava una lacuna della continuità (foto 25) oltre a degrado in prossimità del piede delle fioriere, nelle pareti perimetrali, alcune delle quali, realizzate in cartongesso, si mostravano tutt'ora incompiute (immagine di destra della foto 25) e nelle finestre-lucernaio installate in falda, una delle quali era stata coperta esternamente da pannello protettivo ondulato (foto 20), presumibilmente per ridurre le infiltrazioni provenienti dal serramento.

L'immobile è risultato privo di caldaia idonea a garantire il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, stante che il generatore presente, è uno scaldabagno a gas, utile allorché funzionante, alla sola produzione di acqua calda sanitaria.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

Al momento del sopralluogo, svolto in data 03/12/2024, l'immobile, relativamente alla propria destinazione d'uso si palesava in ordinario stato conservativo, non riscontrandosi segni di infiltrazioni dal soffitto o dalle pareti, né lacune nei serramenti. Anche il pavimento, per quanto rilevabile a vista, stante la presenza di oggetti vari lasciati in deposito, si mostrava in discreto stato conservativo. Il tutto come documentato dalle immagini fotografiche costituenti l'Allegato 5D.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

Il fabbricato in cui insiste il Bene 1, come documentato dalla Visura Elenco Immobili fornita come Allegato 1e, consta di poche unità immobiliari, ovvero di un numero tale da non prevedere obbligatoriamente a norma di legge, la nomina di un amministratore per la gestione condominiale. Nel corso dei numerosi sopralluoghi esperiti, nulla è emerso in relazione all'eventuale presenza di detta figura professionale, alla quale fare riferimento per l'indicazione delle parti comuni.

Come meglio illustrato al punto 'Vincoli ed oneri condominiali', il villino, fatta eccezione per il vialetto di accesso che conduce al cancello del giardino (Bene Comune Non Censibile, funzionale anche all'accesso al Bene 3 della procedura) si palesa funzionalmente autonomo, pertanto si può presumere che le parti comuni attribuibili al Bene 1, tranne il vialetto suddetto, siano limitate a quelle elencate all'articolo 1117 del Codice Civile, ove presenti (prevalentemente riconducibili a parti strutturali quali fondazioni, pilastri, travi, copertura, facciate eccetera). Si riporta però, che il villino in oggetto condivide con il Bene 2 della procedura, il serbatoio di GPL funzionale all'alimentazione della caldaia e delle altre utenze dell'abitazione. Detto grande serbatoio è alloggiato nel giardino pertinenziale del Bene 2.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

Relativamente all'assenza della figura dell'amministratore, per la gestione della costruzione ove insiste il Bene 2 della procedura, si veda quanto esposto nell'analogo punto della perizia argomentato per il Bene 1.

Come meglio illustrato al punto 'Vincoli ed oneri condominiali', il villino si palesa funzionalmente autonomo e pertanto si può presumere che le parti comuni attribuibili allo stesso siano limitate a quelle elencate all'articolo 1117 del Codice Civile, ove presenti (prevalentemente riconducibili a parti strutturali quali fondazioni, pilastri, travi, copertura, facciate eccetera). Il villino in oggetto, condivide con il Bene 1 della procedura, il grande serbatoio di GPL funzionale all'alimentazione della caldaia e delle altre utenze a servizio dell'abitazione, alloggiato nel proprio giardino pertinenziale.

Si ritiene utile specificare che il cancello carrabile sito al civico 39, che dalla pubblica via consente l'accesso al giardino del villino, pur ricadendo integralmente all'interno della consistenza del Bene 2, è da intendersi come d'uso comune con il box costituente il Bene 4 in esecuzione, stante che lo stesso non possiede alcun ingresso diretto da via di Valle della Muletta, ovvero si palesa sostanzialmente intercluso all'interno della proprietà del Bene 2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

Il Bene 4 della procedura costituisce l'unico immobile del ridotto fabbricato di appartenenza e non possiede pertanto, parti comuni con altre unità immobiliari. L'immobile non è dotato di accesso diretto dalla pubblica via, palesandosi sostanzialmente intercluso. La fruizione del garage, è pertanto imprescindibilmente subordinata al transito attraverso il cancello ed il giardino del Bene 2 della procedura, rispetto ai quali gode de facto, di un diritto di servitù di passaggio.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

Per l'esautistica trattazione del presente punto della perizia, si sono analizzati gli atti di provenienza dei terreni e degli immobili originari dei beni in esecuzione. Si fornisce con l'Allegato 4a, copia dell'Atto di Compravendita del 29/09/1970, ai rogiti Notaio Vincenzo Papi, con il quale la cooperativa **** Omissis ****, acquistava dal signor **** Omissis **** tra gli altri, anche l'appezzamento di terreno sul quale sorgeranno in seguito gli immobili pignorati. Per dichiarazione fatta da parte venditrice all'articolo 3 del documento, la stessa garantiva la libertà da pesi, canoni, censi, eccetera, di quanto alienato. Anche nel successivo atto del 19/01/1977, ai rogiti Notaio Papi, con il quale venivano assegnati dalla cooperativa **** Omissis **** ai coniugi **** Omissis ****, i beni originari del cespite pignorato, parte alienante garantiva la libertà da pesi, vincoli, servitù, eccetera, di quanto trasferito (articolo 3 dell'Allegato 4b). Relativamente all'istituzione di eventuali usi civici successivi ai rogiti suddetti, l'Esperto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della relativa tavola del PTPR a seguito della quale nulla è emerso in merito.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

Come illustrato nell'analogo punto della perizia, già argomentato per il Bene 1 in esecuzione, nell'atto di compravendita del 29/09/1970, parte alienate garantiva espressamente alla parte acquirente, la libertà da pesi, canoni, censi, dei terreni compravenduti, sui quali verrà edificato successivamente il villino in oggetto.

Antecedentemente alla compravendita suddetta, in data 04/08/1970, era stato approvato il progetto presentato dal signor **** Omissis ****, del fabbricato originario dei Beni 1 e 2 della procedura, nel cui elaborato grafico, qui fornito come Allegato 9b, è distintamente indicata la presenza del tracciato di un importante acquedotto pubblico, all'interno del giardino del Bene 2 (nell'attuale sub. 504 della particella 422). Nella foto 2 dell'Allegato 5B, si è sovrapposto all'immagine satellitare del cespite, il tracciato dell'acquedotto del Peschiera, come indicato negli elaborati progettuali (tratteggio celeste). La sovrapposizione ha evidenziato l'allineamento tra il segno grafico progettuale, la pubblica via a monte dell'abitazione ed il confine di appezzamenti terzi (aree scoperte con funzione apparente diversa) a valle della stessa, compatibili con la presenza di un elemento di discontinuità, quale un acquedotto interrato.

L'Esperto ha quindi analizzato le piantine del tracciato dell'acquedotto, liberamente consultabili in rete, la cui scala di rappresentazione (presumibilmente per motivi di sicurezza), non è risultata idonea alla verifica dell'eventuale attraversamento del giardino in oggetto, dall'importante infrastruttura.

Dal raffronto tra lo stabile progettato e quello edificato, è emerso che quest'ultimo è stato realizzato ribaltandone l'orientamento. La variazione apparentemente ingiustificata, potrebbe trovare una ragione allorché, dovendo consentire l'accesso carrabile al piano inferiore dello stabile (parzialmente destinato a garage) dal lato opposto a quello attuale (lato Nord-Est anziché Sud-Ovest), si sarebbe dovuto realizzare una rampa che avrebbe comportato lo sbancamento del terreno, nella zona interessata dall'acquedotto (planimetria 1:500 dell'Allegato 9b), determinando una sconveniente interferenza tra le due opere.

Per quanto sopra analizzato e desunto, si ritiene plausibile che il sottosuolo del giardino sia attraversato, o sia stato attraversato, dall'acquedotto suddetto, sebbene anche nel primo atto successivo all'edificazione, del 1976, con il quale venivano assegnati dalla cooperativa **** Omissis **** ai coniugi **** Omissis ****, i beni originari del cespite pignorato, parte alienante garantiva la libertà da pesi, vincoli, servitù, eccetera, di quanto trasferito (articolo 3 dell'Allegato 4b).

Relativamente alle ulteriori servitù, gravanti sul villino, oltre a quanto già esposto in merito all'interclusione del Bene 4 della procedura all'interno del giardino del Bene 2, appare doveroso evidenziare che, all'interno del giardino dello stesso, è alloggiato il grande deposito di GPL (evidenziato con cerchio azzurro nella foto 2 dell'Allegato 5B), destinato ad alimentare le utenze dell'intera originaria abitazione (attuali Beni 1 e 2 della procedura). Al momento del terzo sopralluogo sul cespite, svolto in data 03/12/2024, detto deposito si palesava in condizioni fatiscenti (foto 30, Allegato 5B) e per dichiarazione resa dalla debitrice, momentaneamente scollegato dalla caldaia del Bene 2, ma ancora in uso per l'alimentazione della caldaia del

Bene 1, villino locato alla società **** Omissis ****. Dato lo stato di fatiscenza di detto elemento tecnico, l'amministratrice della società locataria, contattava il Custode della procedura, Notaio Berionne, chiedendo che l'autorizzasse ad alloggiare un nuovo deposito, stante che la società erogatrice di GPL, si era rifiutata di rifornire quello fatiscente in loco (Allegato 15a_b). Al momento dell'ultimo accesso al cespite, eseguito in data 01/04/2025, il nuovo deposito era stato già alloggiato in sito (foto 30a, Allegato 5B). La condotta di collegamento tra il nuovo deposito di GPL e la caldaia a servizio del Bene 1, è tutt'ora quella preesistente, posta nel sottosuolo del giardino del Bene 2, in un tracciato non rilevabile a vista che lo attraversa per circa 70 metri. Sullo stato conservativo di detta conduttura, che si compone presumibilmente di un tratto ad uso comune, salvo poi diramarsi per giungere alle caldaie proprie di ogni abitazione, nulla si può esprimere in merito. Si sottolinea però che, per dichiarazione della proprietà (verbale Allegato 7c), la condotta a servizio del villino in oggetto, presentava problemi di fatiscenza tali, da renderla inutilizzabile. La proprietà comune e l'uso congiunto di dette essenziali infrastrutture tecniche, bombolone e presumibilmente parte delle condotte, poste o transitanti all'interno del Bene 2, determinano a carico dello stesso e a favore del Bene 1 (anche per la ricarica del combustibile) de facto, un'implicita servitù. Tale commistione d'uso, costituisce una delle motivazioni per le quali i Beni 1 e 2 della procedura, verranno inseriti nel medesimo lotto di vendita. Relativamente all'istituzione di usi civici, eventualmente apposti in data successiva ai rogiti suddetti, l'Esperto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della relativa tavola del PTPR a seguito della quale nulla è emerso in merito.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

Per l'esauritiva risposta al presente quesito della perizia, si rimanda a quanto illustrato nell'analogo punto argomentato per il Bene 2 della procedura, con particolare riferimento al transito obbligato attraverso il cancello carrabile ed il giardino a servizio dell'abitazione, per poter giungere e fruire del box in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

L'accesso al bene da periziare è stato svolto in data 05/11/2024, nel corso del secondo sopralluogo eseguito sul cespite pignorato, come da relativo verbale Allegato 7b, documentato.

Nell'occasione l'Esperto provvedeva a rilevare le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'abitazione, acquisendo nel contempo idonea documentazione fotografica, qui fornita come Allegato 5A. Gli esiti del rilievo sono stati sintetizzati nell'Allegato 3A' (3A'_1 rilievo architettonico, 3A'_2 rilievo dimensionale) e nell'Allegato 3A'' (rilievo morfologico del giardino).

Per la corretta individuazione della posizione dell'appartamento, sia nel contesto di zona che rispetto agli altri beni in esecuzione, si vedano le foto 1 e 2 dell'Allegato 5A. Nella prima delle due immagini satellitari, di maggiore ampiezza, l'area relativa all'intero cespite pignorato è stata evidenziata con cerchio di colore giallo, nella seconda immagine, di minore ampiezza, all'interno della medesima area lasciata priva di campitura, si è evidenziata in rosa l'area ove insiste l'abitazione in oggetto ed in celeste l'area del giardino pertinenziale, come riscontrato sui luoghi.

L'immobile è urbanisticamente individuato come sito al numero 43 di via di Valle della Muletta. Detto civico si trova al termine di una ridotta traversa (foto 3) che si diparte dalla pubblica via ed identifica un varco carrabile (foto 4) a servizio di un vialetto, funzionale anche ad altro bene della procedura. Nell'immagine satellitare di foto 2, detto vialetto è stato evidenziato in giallo. Al termine del vialetto, per mezzo di un cancello carrabile (foto 5), si accede al giardino dell'abitazione (foto 6). La pertinenza, si mostra in parte lasciata a verde ed in parte pavimentata con lastre di pietra di forma irregolare che, nella porzione antistante il cancello d'ingresso, mostra segni di degrado, con alcuni elementi in pietra sconnessi ed altri mancanti (foto 5 ed 8).

Il giardino si presenta con forma differente ed estensione maggiore, rispetto a quanto rappresentato nelle

piantine catastali (Allegato 2a' ed Allegato 2f). Per l'esatta individuazione della consistenza del giardino si rimanda a quanto raffigurato nell'Allegato 3A'', ove si sono rappresentati il perimetro reale dello stesso e quello indicato nei documenti catastali. Il giardino è separato dalle proprietà confinanti, per due lati da muretto in blocchi di tufo e per il terzo lato, da un alto muro in pietra a vista, che funge da sostegno per il terrapieno del giardino dell'appartamento costituente il Bene 2 della procedura. Lungo la struttura sono addossate due rampe di scale (immagine centrale di foto 33) che conducevano, originariamente, al livello superiore dell'area scoperta prima che fosse eseguito il frazionamento tra le due attuali unità immobiliari. La percorrenza è ora chiusa da muretti posti in sommità delle rampe (immagine di destra, foto 33). Nel giardino sono presenti alcuni alberi da frutta (foto 7).

Per mezzo di una ridotta veranda antistante il portone d'ingresso (foto 9), si può accedere alla parte edificata del bene. L'ingresso avviene direttamente nella cucina (foto 10), grande vano confinante per un lato con la camera padronale (foto 12 e 13), raggiungibile transitando nel corridoio dell'abitazione (foto 11). La camera è dotata di proprio bagno privato (foto 15), allestito con i quattro canonici sanitari. Dal corridoio, si può accedere poi, alla seconda camera dell'abitazione (foto 14). Il vano è dotato di portafinestra che consente di uscire sul retro dello stabile, ove è presente un'area scoperta pertinenziale, di ridotta estensione (foto 21). La camera è dotata di bagno privato (foto 16) ricavato in uno spazio di risulta compreso tra il volume curvo del vano scala dell'appartamento superiore e l'ex intercapedine. Nell'appartamento è presente poi una terza camera da letto, di minori dimensioni, con bagno privato allestito con water, lavabo e ridotta vasca (foto 23 e 24). L'abitazione si compone di una zona di servizio, prospettante il retro della costruzione, che si articola attorno ad un disimpegno (foto 17), funzionale ad un guardaroba (foto 18), ad un bagno (foto 19) ed al ripostiglio (foto 20), vano dal quale si può uscire sul retro. In detta area scoperta, protetta da una porta in ferro (foto 21), è alloggiata la caldaia dell'appartamento (foto 22, immagine di sinistra), funzionale alla produzione di acqua calda sanitaria ed al riscaldamento, garantito da radiatori in alluminio (foto 22, immagini di destra) alloggiati in tutti i vani. La caldaia non è collegata alla pubblica rete di distribuzione del gas, ma è alimentata da un grande bombolone di GPL, di capacità pari a litri 1000, posto recentemente in sostituzione del precedente, ormai fatiscente (Allegato 15a_b), all'interno del giardino del Bene 2 in esecuzione (foto 30 e 30a dell'Allegato 5B), che ne condivideva originariamente l'uso. Il deposito non è rifornibile se non accedendo all'interno di detto giardino, integralmente recintato. Anche la conduttura, che collega il deposito alla caldaia del Bene 1, non rilevabile a vista e sul cui stato conservativo nulla si può esprimere, corre integralmente nel sottosuolo del giardino del Bene 2, attraversandolo per circa 70 metri.

Completano la consistenza dell'abitazione, un grande ambiente adibito a pranzo-soggiorno (foto 25 e 26), un ridotto disimpegno (foto 27), un bagno (foto 28) ed un locale adibito a deposito. Detti vani, si sviluppano nella porzione del bene, tutt'ora pienamente identificabile come livello interrato. Il vano pranzo-soggiorno è privo di finestre verso l'esterno, presenti solo verso l'intercapedine, che perimetra su tre lati detta porzione dell'abitazione (foto 34).

L'immobile presenta varie tipologie di porte, tra le quali, quella che si riscontra con maggior frequenza è costituita con legno massello lasciato a vista, talvolta con pannellatura centrale in vetro smerigliato (foto 30). I serramenti esterni, finestre e portefinestre, sono costituiti con telaio in alluminio e doppio vetro. Il sistema di oscuramento è attuato, ove presente, con scuri integrati nelle finestre. Tutti i serramenti esterni, sono protetti dall'intrusione da grate in ferro di colore bianco (foto 21 e 33 dettaglio). Le pareti dei singoli vani sono rifinite talvolta con pittura, con colori diversi per ciascuna camera, talvolta con carta da parati. I bagni presentano rivestimento parietale in maioliche, ordinariamente abbinato per tipologia, colore e dimensione al pavimento presente nel bagno stesso (foto 32). Il resto dell'abitazione, è rifinito con elementi pavimentali color salmone, di forma quadrata, con lato pari a circa 25x25 cm e direzione di posa diagonale. Fa eccezione l'ambiente adibito a soggiorno, che risulta avere pavimento in laminato con finitura ad imitazione del parquet. Il vano si palesa rialzato rispetto al resto dell'abitazione, con dislivello superabile per mezzo rampe (foto 31, immagine di destra). Detta porzione dello stabile, pertanto possiede un'altezza interna di soli 240 cm, contro i 255 cm del resto dell'abitazione.

Per maggiori dettagli circa la distribuzione e le dotazioni impiantistiche dell'immobile, si veda quanto raffigurato nell'Allegato 3A'.

L'accesso al bene da periziare è stato svolto in data 03/12/2024, nel corso del terzo sopralluogo eseguito sul cespite pignorato, come da relativo verbale Allegato 7c, documentato.

Nell'occasione l'Esperto provvedeva a rilevare le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali del garage, acquisendo nel contempo idonea documentazione fotografica, qui fornita come Allegato 5B. Gli esiti del rilievo sono stati sintetizzati, nell'Allegato 3B', rilievo architettonico e nell'Allegato 3B'', rilievo dimensionale.

Per la corretta individuazione dell'appartamento, sia nel contesto di zona che rispetto agli altri beni in esecuzione, si vedano le foto 1 e 2 dell'Allegato 5B. Nella prima delle due immagini satellitari, di maggiore ampiezza, l'area relativa all'intero cespite pignorato è stata evidenziata con cerchio di colore giallo, nella seconda immagine, di minore ampiezza, all'interno della medesima area, lasciata priva di campitura, si è evidenziata in giallo, l'abitazione in oggetto ed in rosa il relativo giardino. Detta pertinenza è separata dalla pubblica via, da alto muretto realizzato in blocchetti di tufo (foto 3), coronato in sommità da tegole in laterizio. I due cancelli (foto 4), carrabile e pedonale, che immettono nella proprietà, sono posti al civico 39 di via di Valle della Muletta. Varcati gli accessi, un percorso asfaltato (foto 5) porta al piazzale circolare ove è posta la gradinata, che conduce al livello dell'abitazione in posizione antistante la veranda d'ingresso (foto 6). Detto ambiente è stato ricavato dall'originario portico, tramite la chiusura di due lati del suo perimetro, con muretti in mattoni e vetrate, sostenute da telai in ferro battuto (foto 7). Dalla veranda, si accede all'ambiente principale dell'immobile, consistente in un ampio salone con affacci su entrambi i lati del prospetto (foto 8 e 9), al centro del quale spicca la scala elicoidale che conduce al livello soppalco (foto 10). Sebbene la scala congiunga solo i due piani suddetti, la stessa si sviluppa in parte al di sotto della quota pavimentale del soggiorno, poiché originariamente destinata a collegare anche gli ambienti del livello interrato (attuale Bene 1 in esecuzione). Dal soggiorno, tramite un passaggio privo di serramento (foto 9), si raggiunge la cucina (foto 11), vano sporgente dal corpo originario della costruzione, accessibile direttamente anche dalla veranda per mezzo di una porta finestra. L'ambiente è dotato di una ridotta pertinenza adibita a dispensa (foto 12). Sul lato opposto del salone, una parete curvilinea che non giunge al soffitto (foto 13), determina un disimpegno funzionale al bagno di servizio (foto 14) ed alla zona notte. Questa si compone di una prima camera, di forma estremamente irregolare (foto 15) e della camera padronale (foto 16), grande ambiente trapezoidale, sulla cui parete di fondo, per mezzo di un tramezzo è stato ricavato un vano ad uso guardaroba (foto 17). Da qui si può accedere al bagno privato della camera da letto, dotato di water, bidet, doppio lavabo, vasca e doccia (foto 18 e 19). Completa la consistenza del piano terra, una grande veranda vetrata su tre lati (foto 21), accessibile sia dall'esterno, che dall'interno del salone. La pertinenza si palesa come un volume aggettante dal corpo originario della costruzione (foto 20). Gli ambienti del piano terra, presentano altezze differenti meglio specificate nell'Allegato 2B'', talvolta particolarmente ridotte. Si segnala allo scopo che la cucina ed il salone (quest'ultimo eccezion fatta per gli spazi perimetrali a doppia altezza), hanno altezza netta interna di soli metri 2,35. I vani della zona notte, camere e bagni, hanno invece altezze pari a metri 2,95.

Salendo dalla scala del soggiorno, si giunge nell'ambiente centrale di distribuzione del piano superiore (foto 22), che si estende per parte della larghezza della costruzione, distaccato dai muri perimetrali, per un lato da parapetto in muratura, per l'altro da bassa fioriera. L'ambiente è collegato con una camera (foto 23), dotata di bagno esclusivo (foto 24) posto ad una quota superiore rispetto al vano a cui è asservito, con dislivello superabile per mezzo di una ridotta scalinata (immagine a sinistra, foto 25). La camera è stata ricavata chiudendo parte dell'originario parapetto, con una parete in cartongesso ancora incompiuta (immagine a destra, foto 25).

Il soffitto del livello, si palesa ovunque inclinato essendo costituito dalle falde del tetto, in una delle quali si sono ricavate più aperture allineate, che hanno permesso l'alloggiamento di 5 finestre del tipo a lucernaio (foto 22 e 23). Stante la localizzazione sotto falda, l'altezza interna del livello è variabile da un massimo di metri 2,75 sotto colmo, ad un minimo di metri 1,20 verso la gronda. Per una migliore comprensione delle pendenze della copertura si veda la sezione illustrativa fornita nell'Allegato 3B''. Completa la consistenza del livello, un secondo vano ad uso sgombero, che gode di ridotta luce naturale e mostra quota pavimentale rialzata di circa 60 cm rispetto al resto del piano e conseguentemente, altezza interna netta parimenti ribassata (foto 22c e 22d). Il deposito, che consta anche di un ridotto cavedio tecnico (foto 22b), è accessibile da una porta occultata dietro una libreria (foto 22a) ed è stato ispezionato nel corso del quarto sopralluogo svolto sul cespite, come da

verbale costituente l'Allegato 7d documentato. Sebbene l'abitazione sia dotata di impianto di riscaldamento, con terminali di erogazione costituiti da radiatori di differenti misure e tipologie (foto 27), l'immobile al momento, non può avvalersi di tale servizio, stante che il generatore di calore installato nel balcone presente sul retro, è in grado di assolvere esclusivamente alla funzione di produzione di acqua calda ad uso sanitario. Detto scaldabagno a gas è alimentato da bombola alloggiata in struttura metallica (si vedano le immagini raffigurate nella foto 26) e per affermazione della proprietaria era al momento del sopralluogo non funzionante. I serramenti esterni, finestre e portefinestre, sono costituiti con telaio in alluminio e doppio vetro, il sistema di oscuramento, ove presente è attuato per mezzo di scuri. Tutte le finestre, ivi compresi i lucernai sotto falda, sono protette dall'intrusione per mezzo di apposite grate metalliche (foto 28). L'immobile presenta varie tipologie di porte, tra le quali, quella che si riscontra con maggior frequenza è costituita con legno massello lasciato a vista. L'immobile presenta differenti tipi di pavimentazione. Al piano terra, nella cucina, il pavimento è costituito con elementi in gres, di formato 20x50 cm, di colore bianco con venatura ad imitazione del parquet. Nei due bagni sono presenti maioliche quadrate di formato 20x20 e 15x15 cm, con colorazione varia, mentre nel resto del livello gli elementi pavimentali sono costituiti con piastrelle quadrate tipo cotto di formato 25x25 cm (vedi per i dettagli le immagini di foto 29). Fa eccezione la grande veranda verso il retro, pavimentata con mattoncini posati a spina di pesce. Nel livello sottotetto, ad eccezione del bagno, maiolicato, i vani restanti presentano pavimento in parquet massello localmente sconnesso e distaccato in prossimità dell'accesso al bagno (foto 25).

Il giardino presenta differenti caratteristiche. Nella parte maggioritaria centrale, si mostra curato a prato con presenza di alberature d'alto fusto (foto 5 e 33). Alle due estremità di detta porzione, separato da alte siepi, appare in stato di abbandono, essendo stato in precedenza adibito a colture. Nell'estremità di Nord-Est del giardino, dietro muro in tufo si trova il deposito di GPL (foto 30) a servizio delle utenze dell'originaria costruzione (Beni 1 e 2 della procedura). Come attestato dalla proprietà nel corso del sopralluogo, il deposito di GPL, recentemente sostituito con un nuovo modello (foto 30 e 30a) era al momento inutilizzato per alimentare l'abitazione in oggetto, stante le problematiche nella linea di collegamento tra questo e la caldaia, rimanendo invece in uso per l'alimentazione della caldaia dell'altra abitazione pignorata, insistente nel medesimo villino (Bene 1).

Sempre in detta porzione del giardino si sono riscontrati alcuni manufatti abusivi, per il rimessaggio agricolo, in precario stato conservativo (foto 31). Un ulteriore manufatto abusivo in muratura, adibito a forno, è stato realizzato in aderenza al piancito perimetrale in prossimità della veranda di ingresso (foto 33).

Per maggiori dettagli circa la distribuzione e le dotazioni impiantistiche dell'immobile, si veda quanto raffigurato negli Allegati 3B' e 3B''.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

L'accesso al bene da periziare è stato svolto in data 03/12/2024, nel corso del terzo sopralluogo eseguito, come da relativo verbale Allegato 7c documentato.

Nell'occasione l'Esperto provvedeva a rilevare le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali del garage, acquisendo nel contempo idonea documentazione fotografica, qui fornita come Allegato 5D. Gli esiti del rilievo sono stati sintetizzati nell'Allegato 3D', rilievo architettonico e nell'Allegato 3D'', rilievo dimensionale.

Per la corretta individuazione della posizione del box auto, sia nel contesto di zona che rispetto agli altri beni in esecuzione, si vedano le foto 1 e 2 dell'Allegato 5D. Nella prima delle due immagini satellitari, di maggiore ampiezza, l'area relativa all'intero cespite pignorato è stata evidenziata con cerchio di colore giallo, nella seconda immagine, di minore ampiezza, all'interno della medesima area lasciata priva di campitura, si è evidenziata in rosa la rimessa in oggetto. Sebbene il garage sia urbanisticamente individuato al numero 39 di via di Valle della Muletta, occorre precisare che lo stesso, non è dotato di accesso diretto dalla pubblica via. Al civico 39 infatti, sono posti due cancelli, pedonale e carrabile, (foto 3), che immettono in un piazzale pavimentato (foto 4), interno al giardino dell'abitazione costituente il Bene 2 della procedura, sul quale affaccia l'accesso al box in oggetto. La rimessa si palesa come un grande ambiente rettangolare, con struttura in elevazione costituita per un lato, dal muro in tufo che funge da confine della proprietà verso la pubblica via, per

l'altro, prevalentemente da colonnine in mattoni di sezione quadrata e lato pari a circa 40x40 cm. Il solaio di copertura del vano è costituito, con travetti e tavelloni. Detta copertura si estende anche al di sopra di porzione dell'area di manovra, fungendo da tettoia dell'ingresso al garage. L'ambiente è dotato di luce naturale, che vi proviene dalle grandi finestre scorrevoli a due ante, interposte tra le colonnine (foto 5), oltre che dal varco di accesso. Questo è chiuso da un serramento composto da 7 ante in alluminio, con pannellatura opaca nella parte inferiore e vetrata in quella superiore (foto 6). All'interno, il garage si mostra privo di partizioni (foto 7), con murature a faccia vista e soffitto rifinito con intonaco sbruffato lasciato al grezzo (foto 8). La pavimentazione è costituita con pezzame di travertino, opportunamente livellato ed annegato in gettata cementizia (foto 10). Le finestre della rimessa, sono prive di sistemi di oscuramento o anti intrusione (foto 9). L'ambiente presenta altezza massima interna di metri 2,16 nel lato verso la pubblica via ed altezza minima interna nel fronte verso il giardino, pari a circa metri 2,00. Per le ulteriori specifiche architettoniche e dimensionali si rimanda a quanto illustrato negli Allegato 3D' e 3D''.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/04/2022
- Scadenza contratto: 31/01/2026
- Scadenza disdetta: 31/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.300,00

Nel corso del primo sopralluogo esperito in data 15/10/2024, non è stato possibile visionare l'immobile pignorato, stante l'assenza sui luoghi delle debentrici, o di loro delegati. Il bene, per quanto desumibile dall'esterno, appariva ordinariamente abitato. Nell'occasione, venivano affissi sul cancello d'accesso, i recapiti del Custode della procedura, che successivamente contattato da soggetto terzo, concordava con lo stesso il secondo sopralluogo per il giorno 05/11/2024, come da verbale d'accesso documentato (Allegato 7b).

Presenziava alle operazioni peritali, consentendo l'accesso ai luoghi il signor **** Omissis ****, che dichiarava di intervenire, quale socio della società conduttrice dell'immobile, e si impegnavo ad inviare il pertinente contratto locativo agli Ausiliari a mezzo e-mail.

L'Esperto provvedeva pertanto ad inoltrare apposita interrogazione agli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate, per verificare se relativamente ai beni in esecuzione, fossero stati registrati contratti di locazione per i quali le debentrici risultassero come danti causa (Allegato 13c). La prima ispezione eseguita dall'ufficio forniva esito negativo. Il secondo controllo, sollecitato anche con gli estremi della società locataria, come indicata dal signor **** Omissis ****, forniva esito positivo.

L'Ufficio comunicava che in data 20/04/2024 presso l'Unità Territoriale di Roma 1, Trastevere era stato registrato il contratto numero 2022_3T_7915. Si fornisce con l'Allegato 13a copia del contratto inviato dalla società locataria. Dalla visione del documento emerge che in data 01/02/2022 la società **** Omissis ****, con sede in Roma **** Omissis ****, legalmente rappresentata dalla signora **** Omissis ****, prendeva in locazione dalla signora **** Omissis ****, l'immobile sito in via di Valle della Muletta 43, costituente porzione di casale dotato di giardino esclusivo ed entrata indipendente, distinto al N.C.E.U. di Roma, al foglio 101, particella 420, subalterno 501.

Il contratto era stipulato per la durata di anni quattro con decorrenza a partire dal giorno 01/02/2022 e prima scadenza al 31/01/2026, tacitamente rinnovabile per altri quattro anni (con scadenza quindi al 31/01/2030), salvo eventuale disdetta rientrante nei casi previsti dal punto 1 del documento.

Il canone di locazione, trattato al punto 3 del contratto, era convenuto pari a € 15.600,00 annui, che il conduttore si obbligava a pagare in contanti, in dodici rate mensili di 1.300,00 € ciascuna, entro il giorno 10 di ogni mese, presso il domicilio del locatore.

Al contratto non è stato allegato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, del quale non è riportato il relativo codice univoco identificativo. L'immobile è indicato come appartenente alla Classe G.

I punti 7 ed 8 del contratto, appaiono incoerenti con la natura di persona giuridica del conduttore. In detti punti, si riporta che il bene locato, sarà destinato dal conduttore a civile abitazione dello stesso e delle persone costituenti il proprio nucleo familiare (punto 7). Si fa divieto al conduttore di immettere nell'abitazione persone estranee al proprio nucleo familiare (punto 8).

Stante la data di registrazione del contratto al 20.04.2024, indicata dall'Agenzia delle Entrate in risposta all'interrogazione dell'Esperto (presumibile rifiuto, poiché in contrasto con l'anno desumibile dal codice di registrazione), per avere certezza dell'opponibilità dello stesso alla procedura, si è chiesto un chiarimento tramite un'ulteriore istanza (ultime tre pagine dell'Allegato 13a), avendo poi la conferma che la stessa è stata eseguita in data 20.04.2022. La locazione è pertanto opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

Per avere completa visione del bene sono stati esperiti quattro tentativi di sopralluogo. Il primo, svolto il 15/10/2024 (verbale in Allegato 7a), si è risolto negativamente, stante l'assenza sui luoghi delle debentrici o di loro delegati. Il secondo, concordato per il 05/11/2024, è stato annullato per l'abitazione in oggetto (ma eseguito per i Beni 1 e 3 della procedura) nell'imminenza del suo svolgimento, a causa di sopraggiunti problemi di salute della signora **** Omissis **** (Allegato 7b). In data 03/12/2024 veniva esperito il terzo tentativo di accesso (verbale in Allegato 7c) che si risolveva con esito positivo. Sul bene da periziare era presente la signora **** Omissis **** che aveva la disponibilità dei luoghi e consentiva l'accesso agli stessi presenziando alle operazioni peritali.

Il bene, come testimoniato dalla documentazione fotografica costituente l'Allegato 5B, si mostrava arredato, ma non correntemente abitato, come desumibile dall'assenza del piano cottura tra gli arredi della cucina, dall'incompletezza dell'impianto di riscaldamento (con radiatori presenti in ogni vano, ma caldaia inadatta allo scopo) e dal cattivo funzionamento dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria, come attestato dalla debitrice nel verbale d'accesso.

Dalla visione del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, Anagrafico di nascita, di Cittadinanza e di Stato civile delle eseguite, è emerso che il bene in oggetto è il luogo di residenza della famiglia anagrafica composta dalla sola signora **** Omissis **** (Allegato 8a').

Nel corso, dell'ultimo accesso, erano presenti entrambe le debentrici, che avevano la disponibilità del bene e presenziavano alle operazioni peritali (Allegato 7c).

L'Esperto ha provveduto quindi ad inoltrare presso i pubblici uffici apposita interrogazione, per sapere se relativamente agli immobili in esecuzione, risultassero registrati eventuali contratti di locazione nei quali le debentrici fossero intervenute come danti causa. L'ispezione compiuta dall'ufficio, relativamente ai Beni 2 e 4 della procedura, ha fornito esito negativo come da Allegato 13c documentato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

Il garage in oggetto di fatto, costituisce una pertinenza accessoria del Bene 2 della procedura, con la quale compone un unicum funzionale. Il box si palesa inoltre, intercluso all'interno del giardino dell'abitazione, non essendo possibile accedervi se non transitando attraverso quest'ultimo. Per le specifiche in merito allo stato di occupazione del garage, si rimanda pertanto a quanto espresso nell'analogo punto della perizia, già argomentato per il Bene 2.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1970 al 19/01/1977	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Papi, Notaio in Roma	29/09/1970	7425	3013
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/10/1970	87096	60530
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri	09/10/1970	295	172
		Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia			
Dal 19/01/1977 al 09/02/2021	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Papi, Notaio in Roma	19/01/1977	29989	12870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/02/1977	8395	6561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/01/1977 al 09/02/2021	**** Omissis ****	Atto di Rettifica, di Atto Assegnazione a Socio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacalone Stefania, Notaio in Roma	12/10/2011	13412	8772
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/11/2011	122592	78191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2021 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Accettazione di Eredità con Beneficio Inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loria Anna, Notaio in Roma	13/12/2022	8850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/12/2022	163921	116411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Quanto sopra riportato, è stato estratto dalla Certificazione notarile in atti, aggiornata alla data del 26/10/2023 e dagli ulteriori documenti acquisiti dall'Esperto.

Il primo degli atti sopra individuati, è relativo alla compravendita di alcuni terreni posti al km 1 della via Braccianese, con la quale il signor **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, già proprietario delle aree, vendeva alla **** Omissis ****, insieme a maggior consistenza, il terreno costituente il Lotto 5 del cespite, composto da parte della ex particella 32, che in virtù del frazionamento già presentato avrebbe acquistato il numero particellare 324. Su detta area, dell'estensione complessiva di 10148 mq, verrà successivamente edificata tra gli altri, anche l'abitazione costituente il Bene 3, della procedura esecutiva.

L'Esperto, recatosi presso l'Archivio Notarile di Roma, estraeva copia dell'atto, qui fornito come Allegato 4a. Il documento era integrato da alcuni allegati, dei quali quello grafico con il perimetro dei lotti trasferiti, è riportato in calce all'Allegato 4a.

In data 19/01/1977, edificato il nucleo originario del cespite in esecuzione (stabile identificato dalla particella 420), la società **** Omissis ****, assegnava la proprietà di porzione dello stesso, per la quota di 1/2 ciascuno ai signori **** Omissis ****, dante causa della signora **** Omissis ****, e **** Omissis ****. Copia di detto atto viene fornito come Allegato 4b. Quanto assegnato, sito ai civici 39 e 43 di via di Valle della Muletta, si componeva di un'abitazione, della relativa autorimessa e del giardino esclusivo. Detti beni erano però

individuati nel documento, con errati identificativi catastali, ovvero con i subalterni 1 e 2 della particella 420 (invece di quelli corretti, 3 e 4, abitazione e garage) e con le particelle 421 e 432, (le aree a giardino, anziché particella 422). Anche il titolo edilizio legittimante la costruzione e la pertinente agibilità, erano indicati nell'atto di assegnazione, in modo erroneo (è riportato Licenza di Costruzione n. 1529 del 19/11/1970 anziché n. 1167 del 08/07/1971 e Dichiarazione di Abitabilità n. 392 del 28/08/1973 anziché n. 399 della medesima data).

Rilevato l'errore negli identificativi catastali ed emerso analogo errore (inversione dei subalterni e delle particelle del giardino) nell'altro atto di assegnazione con il quale la società **** Omissis **** aveva attribuito a soggetti terzi, la porzione residua del Lotto 5, le parti assegnatarie e/o i loro eredi, provvedevano a correggere gli identificativi catastali specificati nei rispettivi atti di assegnazione, con atto di rettifica, ovvero con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giacalone Stefania, in data 12/10/2011, che lo acquisiva ai propri rogiti con numero di Repertorio 13412. Copia dell'Atto di Rettifica e della Nota di trascrizione, estratta dall'Esperto, vengono qui fornite come Allegato 4c' ed Allegato 4c''.

Sebbene oggetto della correzione, siano gli estremi catastali dei beni assegnati nel 1977, il documento è integrato con l'indicazione degli estremi catastali degli immobili attualmente censiti, derivati da quelli originari o su questi edificati nell'arco temporale intercorso tra l'originaria assegnazione la data di correzione. Nel documento il Bene 1 in oggetto è correttamente identificato come distinto al foglio 101, dal subalterno 501 della particella 420 graffato al subalterno 503 della particella 422. Parimenti sono correttamente identificati anche gli altri beni che costituiscono il Lotto 1, ovvero il Bene 2 (subalterno 502 della particella 420 graffato al subalterno 504 della particella 422) ed il Bene 4 (subalterno 502 della particella 422).

L'ultima trascrizione riassunta in tabella è relativa all'accettazione di eredità con beneficio di inventario, in morte del signor **** Omissis **** deceduto in Roma il *****, come da Certificato Anagrafico di Morte, Allegato 8c documentato.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per l'esautiva trattazione del presente punto della perizia, si veda quanto illustrato relativamente al Bene 1 della procedura, del quale il Bene 2 in esecuzione, ricalca i medesimi passaggi proprietari.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per l'esautiva trattazione del presente punto della perizia, si veda quanto illustrato relativamente al Bene 1 della procedura, stante che il Bene 4 in esecuzione (attuale box auto, già giardino dell'abitazione), ne ricalca integralmente i passaggi proprietari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 26/09/2013
Reg. gen. 91884 - Reg. part. 12964
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.000.000,00
Interessi: € 1.600.000,00
Rogante: Paolo Coppi, Notaio in Roma
Data: 23/09/2013
N° repertorio: 131761
N° raccolta: 28061

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 26/10/2023
Reg. gen. 129708 - Reg. part. 95338
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si sono sintetizzate nelle tabelle soprastanti, le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto, come espresse nel Certificato notarile, redatto dal Dottor Candore Carmelo ed aggiornato alla data del 26/10/2023 e negli ulteriori documenti, depositati agli atti della procedura.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Sull'unità immobiliare in oggetto, gravano le stesse formalità pregiudizievoli illustrate nell'analogo punto della perizia argomentato per il Bene 1 della procedura, alla cui visione si rimanda per le maggiori specifiche in merito.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Sull'unità immobiliare in oggetto, gravano le stesse formalità pregiudizievoli illustrate nell'analogo punto della perizia illustrato per il Bene 1 della procedura, alla cui visione si rimanda per le maggiori specifiche in merito.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo 'Sistemi e Regole' si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Ambientale - AGRO ROMANO (articoli da 74 a 81 NTA del PRG) - Aree Agricole. In merito si produce come Allegato 6a' stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6a'' stralcio dell'analogo tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati l'area in cui insiste il bene in oggetto, è stata evidenziata con cerchio di colore rosso.

Si fornisce inoltre con l'Allegato 6b, stralcio della Carta per la Qualità, del PRG vigente, dalla cui visione emerge che non risultano specifiche, per lo stabile in oggetto o per la sua area di sedime.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

In relazione alla normativa urbanistica, si veda quanto esposto in merito per il Bene 1 della procedura, con il quale il villino in oggetto, congiuntamente con il garage, Bene 4 in esecuzione, costituisce unico lotto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

In relazione alla normativa urbanistica, si veda quanto illustrato nell'analogo punto della perizia argomentato per il Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

La storia edilizia del Bene 1 in esecuzione, ovvero dell'abitazione originaria dei Beni 1 e 2 della procedura, ha avuto inizio nell'aprile 1970, quando il signor **** Omissis ****, proprietario di alcuni terreni lungo la via Braccianese, presentava istanza per il rilascio della licenza di costruzione di un fabbricato residenziale, da realizzarsi sul terreno di sua proprietà. Alla domanda, completa di elaborato progettuale e relazione tecnica a firma dell'Architetto **** Omissis ****, veniva attribuito il numero di protocollo 12108, in data 13 aprile 1970.

L'istanza veniva sottoposta al parere dell'ufficio della Divisione Urbanistica che, nelle osservazioni inoltrate alla Commissione Edilizia chiamata a valutare il progetto, rilevava la necessità di subordinare il rilascio della licenza, alla sottoscrizione dell'Atto di Vincolo delle aree costituenti il lotto edilizio (il tutto come documentato dallo stralcio del fascicolo progettuale acquisito in copia dall'Esperto a seguito di accesso agli atti svolto presso il IX Dipartimento, qui fornito come Allegato 9a).

Il 4 agosto 1970, la Commissione Edilizia riunita in seduta, esprimeva parere favorevole al progetto presentato.

Il 29 settembre 1970, a seguito dell'approvazione del progetto, il signor **** Omissis **** vendeva, insieme a maggior consistenza, il terreno di sedime della costruzione, alla **** Omissis ****, la quale subentrava nell'iter, dandone comunicazione all'ufficio preposto (pagina 7, Allegato 9a).

Il 24 dicembre 1970, presso lo studio del Notaio Papi in Roma (Allegato 9c), veniva sottoscritto dal signor **** Omissis ****, in rappresentanza della società **** Omissis ****, il pertinente Atto D'Obbligo, Repertorio 8291, con il quale la società suddetta, vincolava i circa 10001 mq della particella 324 (di sedime dello stabile) a servizio della progettata costruzione, obbligandosi a mantenere perennemente a parcheggio la superficie coperta di 50 mq, come meglio definita nella piantina allegata all'atto, nonché a mantenere perennemente a giardino gli spazi esterni alla costruzione, come meglio definiti nella seconda piantina allegata al documento. L'atto veniva registrato a Velletri in data 12 gennaio 1971 al n. 175 volume 173.

L'iter per l'ottenimento del titolo edilizio si concludeva quindi, in data 8 luglio 1971, con il rilascio della Licenza Edilizia numero 1167 (Allegato 9d).

Dalla visione dell'elaborato progettuale, Allegato 9b, ricaviamo che il titolo rilasciato, era relativo ad una grande abitazione composta da un solo livello fuori terra, con vani abitativi disposti simmetricamente rispetto all'asse trasversale dello stabile (due portici, due camini, due scale di comunicazione con l'interrato, due bagni per ciascun'ala della costruzione, eccetera). L'abitazione era completata da un secondo livello, integralmente interrato e perimetrato da intercapedine, destinato a funzioni accessorie. Detto livello era funzionalmente ripartito in tre parti non collegate tra loro, delle quali ciascuna delle due poste alle estremità, era accessibile solo dalla scala a servizio della corrispondente ala dell'abitazione, mentre la porzione centrale, adibita a garage, era accessibile solo dalla rampa carrabile che, dal civico 39 di via di Valle della Muletta, conduceva al livello interrato nel retro della costruzione.

Il corpo dello stabile originario, ben individuabile nell'edificio attuale, è stato realizzato con orientamento ribaltato, rispetto alla previsione progettuale, presumibilmente per evitare che la realizzazione dello scavo della rampa carrabile, potesse interferire con il tracciato dell'acquedotto del Peschiera, che negli elaborati progettuali attraversa il giardino (problematica già rilevata nel parere dell'ufficio della Divisione Urbanistica).

Per lo stabile edificato, veniva presentata, in data 13 dicembre 1972 acquisita con protocollo n. 42034 della Ripartizione XV, istanza per il rilascio del certificato di abitabilità. Dalla visione del pertinente fascicolo agibilità (fornito in copia come Allegato 11a), si rileva che, attribuiti allo stabile i numeri civici 39, 43 e 45 di via di Valle della Muletta, verificata la corrispondenza al progetto approvato (salvo lievi modifiche delle tramezzature interne) e assolti gli ulteriori oneri previsti, tra i quali l'ottenimento del Nulla Osta dai VV.FF. (n. 87097 del 14 aprile 1972 per l'autorimessa e la centrale termica) ed il deposito del Certificato di Collaudo per le opere in c.a. (n. 80366 del 19 novembre 1971), veniva rilasciata in data 23 agosto 1973, per la costruzione, costituita da un'abitazione al piano terra e locali accessori più garage nell'interrato, la Dichiarazione di Abitabilità numero 399 (Allegato 11b).

La costruzione originaria però, veniva poi accatastata come composta da due abitazioni dotate di locali accessori al piano S1 (subalterni 1 e 3) e da due autorimesse (subalterni 2 e 4, vedi Allegato 1e). Quindi con atto di assegnazione del 19/01/1977, la cooperativa costruttrice assegnava ai coniugi **** Omissis **** un'abitazione ed un garage tra quelli componenti lo stabile, inizialmente individuati dai subalterni 1 e 2 della particella 420, poi corretti in 3 e 4 (oltre all'area a giardino, particella 422) in virtù dell'atto di rettifica del 12/10/2011.

Per la verifica della regolarità edilizia dell'attuale stato dell'immobile, si è quindi esperita una duplice ricerca, svolta tanto presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio di Roma, su base toponomastica, particellare e sui nominativi dei titolari degli immobili pignorati, attuali e storici, quanto presso l'ufficio tecnico del Municipio competente. L'indagine ha avuto esito positivo, essendo state individuate sette pratiche di condono, per l'insieme dei beni della procedura, riferibili sia al condono di cui alla legge 47/1985, sia al condono di cui alla legge 724/1994, oltre ad una pratica SCIA depositata presso l'ufficio tecnico del Municipio XIV. I fascicoli di condono, integralmente richiesti in copia dall'Esperto all'USCE e più volte sollecitati, sono stati compiutamente acquisiti solo in data 30/04/2025. Dallo studio della documentazione reperita è emerso che, con protocollo numero 65276 del 28/03/1986, il signor **** Omissis ****, aveva presentato presso gli uffici della XV Ripartizione, una domanda di sanatoria per abusi edilizi compiuti sugli immobili di sua proprietà. Stante la natura differente degli illeciti compiuti, alla domanda venivano attribuiti quattro sottonumeri. Tra questi il

sottonumero 4, era inerente abusi estranei al villino in oggetto, in quanto riferibili all'immobile originario del Bene 3 in esecuzione.

Nello specifico, la domanda presentata intendeva legittimare tra gli altri, il cambio di destinazione d'uso dell'intero piano inferiore, in precedenza destinato a funzioni accessorie (cantine, rimessa, lavatoi eccetera), destinandolo ad un uso abitativo (vani principali e servizi), conferendo la nuova superficie residenziale, in parte ad una nuova abitazione da costituirsi al piano S1 in virtù della modifica eseguita ed in parte all'abitazione posta al piano superiore a sua volta modificata nella distribuzione interna ed ampliata con la realizzazione del piano soppalco. Si forniscono con gli Allegati 14A_1', 14AB' e 14B_1', stralci dei fascicoli di condono dei sottonumeri 2, 1 e 3. Ciascun allegato si compone della domanda di sanatoria del sottonumero, della relazione tecnica dell'abuso (a firma del Geometra **** Omissis ****, comune per tutte le domande), della documentazione fotografica dei luoghi e della rappresentazione grafica dell'intero immobile, sulla quale sono state evidenziate dall'Esperto, le corrispondenze tra sottonumeri e piantina pertinente. Nelle ultime pagine di ciascun allegato, si forniscono il frontespizio del fascicolo ed ulteriori documenti significativi, relativi alla pratica per il rilascio dell'agibilità presentata nel 2010 per gli immobili oggetto di sanatoria. Nella relazione tecnica di condono, del 02/01/1986, i beni originari interessati dalla sanatoria, sono riportati con gli identificativi catastali erronei, quali sub. 1 (abitazione) e sub. 2 (garage) della particella 420 (anziché 3 e 4), non essendo stato ancora rilevato l'errore presente nell'atto di assegnazione ai soci del 1977 a favore dei coniugi **** Omissis ****.

L'elaborato grafico allegato alla domanda non è stato quotato (né riporta la distinzione tra vani principali e servizi). Le estensioni delle superfici oggetto di sanatoria sono pertanto indicate solo numericamente nella relazione tecnica. Queste rimarranno tali sino al rilascio del titolo, anche se nel corso dell'istruttoria, la suddivisione interna dello stabile subirà variazioni. In totale si chiedeva per i sottonumeri 1 e 2, l'autorizzazione all'uso residenziale aggiuntivo (vani principali) di complessivi 103,04 mq dei quali 51,85 relativi al sottonumero 1 da unirsi alla consistenza dell'appartamento preesistente e 51,19 relativi al sottonumero 2, costituenti un nuovo appartamento. La superficie accessoria a servizio delle abitazioni (quali androni d'ingresso, soffitte, cantine, porticati) oggetto di sanatoria, era richiesta per un totale di 132,42 mq (ragguagliata a 79,45 residenziale), della quale 19,30 mq riferibili al sottonumero 2 (nuovo appartamento al piano S1) e per la parte restante relativa all'appartamento preesistente.

Relativamente al livello S1, l'estensione complessiva della superficie abitativa che si chiedeva di condonare (vani principali ed accessori), è desumibile a pagina 5 dell'Allegato 14B_1', quale somma di quella relativa al sott. 2 e di quella con sviluppo al piano S1 del sott. 1. La domanda non prevedeva l'inclusione dell'intercapedine sul retro, all'interno delle superfici da condonare.

In data 01/03/1995, in forza della legge 724/1994 e con la pendenza del condono, veniva protocollata con il numero 55749 un'ulteriore istanza di sanatoria, relativa ad una grande veranda edificata sul retro dello stabile. Si fornisce con l'Allegato 14B_2', copia in stralcio del fascicolo di condono, comprensivo della domanda, della relazione descrittiva dell'abuso, della documentazione fotografica, del certificato di idoneità statica e del successivo accatastamento, protocollo 108322 del 06/02/2002.

Le originarie istanze, relative al protocollo 65276, venivano quindi integrate con l'ulteriore documentazione richiesta dall'istruttoria, perizia giurata, scheda vincoli, attestazione pagamento oblazione eccetera, oltre che con il deposito dell'intera pratica catastale protocollo 108322 relativa al frazionamento (Allegato 1i) della preesistente abitazione subalterno 3 ed al deposito delle nuove piantine catastali degli immobili in esecuzione Beni 1 e 2 della procedura (Allegato 2a" sub 501 ed Allegato 2b sub. 502), nelle quali l'intero livello inferiore è destinato ad un'unica abitazione di maggiori dimensioni di quella raffigurata nell'elaborato allegato alla domanda, a discapito dell'estensione dell'altro appartamento, limitato ai soli piani superiori.

L'iter di condono relativo al sottonumero 2, parte del Bene 1 della procedura, si concludeva in data 8/11/2002 con il rilascio della Concessione in Sanatoria numero 288315 (pagina 1 Allegato 14A_1"). Nel titolo rilasciato l'oggetto del condono, è espressamente legittimato come raffigurato nell'accatastamento depositato con protocollo 108322 (quindi come afferente ad unico grande appartamento), per una superficie di 51,19 mq residenziali oltre 19,30 mq accessori (conformemente a quanto richiesto per detto sottonumero nella relazione tecnica di condono).

L'iter di condono relativo al sottonumero 1, avente per oggetto anche la residua superficie residenziale (vani

principali e servizi) del piano S1, che in virtù della nuova definizione degli immobili, non era più da accorparsi all'abitazione superiore (subalterno 502), ma da aggiungersi alla consistenza della nuova abitazione dello stabile (subalterno 501), si concludeva in data 14/11/2002 con il rilascio della Concessione in Sanatoria numero 288657 (pagina 1, Allegato 14AB''). La sanatoria era relativa anche al condono del livello soppalco, realizzato ex novo sotto falda, da destinarsi a superficie accessoria interna (servizi) dell'abitazione posta al piano terra. Nel titolo rilasciato, l'oggetto del condono, è espressamente legittimato come raffigurato nell'accatastamento depositato con protocollo 108322 (frazionamento sub 3 e nuove piantine dell'intero stabile).

L'iter di condono relativo al sottonumero 3, avente per oggetto variazioni relative a superfici residenziali già assentite (diversa distribuzione del piano terra e accessori interni), si concludeva in data 13/11/2002 con il rilascio della Concessione in Sanatoria numero 288528 (pagina 1, Allegato 14B_1''). Nel titolo rilasciato, l'oggetto del condono, è espressamente legittimato come raffigurato nell'accatastamento depositato con protocollo 108322.

L'iter relativo alla pratica di condono della veranda si concludeva in data 28/06/2002 con il rilascio della Concessione in Sanatoria numero 282029. Anche in questo caso nel titolo rilasciato si fa espressamente richiamo alla piantina catastale del bene, di cui al protocollo 108322.

Ottenuti i titoli in sanatoria, per i medesimi beni, venivano presentate le domande per il rilascio dei relativi certificati di agibilità, allegando alle istanze le piantine catastali richiamate nei titoli edilizi (stralcio dei fascicoli agibilità sono forniti alle ultime pagine degli Allegati 14A_1', 14AB' e 14B_1').

Per il Bene 1 della procedura, appartamento in villino distinto dal subalterno 501 della particella 420, posto in via Valle della Muletta 43, la domanda presentata si risolveva con esito positivo in data 23/02/2011 con il rilascio del Certificato di Abitabilità in Sanatoria numero 138 (fornito in copia alla pagina 2 dell'Allegato 14A_1'').

Per il Bene 2 della procedura, appartamento in villino distinto dal subalterno 502 della particella 420, posto in via Valle della Muletta 39, la domanda presentata si risolveva con esito positivo in data 23/02/2011 con il rilascio del Certificato di Abitabilità in Sanatoria numero 139 (fornito in copia alla pagina 2 dell'Allegato 14B_1'').

Al tempo le piantine depositate dei subalterni indicati nelle agibilità, erano quelle derivanti dalla pratica catastale 108322, espressamente richiamata in una delle due agibilità (l'altra menziona l'ultimo protocollo catastale depositato 80973, più recente ma relativo meramente ad una variazione toponomastica, nulla inficiando in merito alla rappresentazione del bene, rimasta quella del protocollo 108322).

Stante che le piantine dei due immobili, Beni 1 e 2 della procedura (Allegato 2a'' e 2b), sono richiamate in tutti i titoli edilizi rilasciati e nelle conseguenti agibilità, si assumerà che le stesse rappresentino la situazione legittimata degli immobili all'indomani dei condoni, con la sola limitazione dall'estensione complessiva delle superfici sanate, ove non corrispondenti con quanto illustrato graficamente dal Geometra **** Omissis ****, nell'originaria documentazione di condono depositata.

Relativamente al Bene 1, si rileva che nella superficie abitativa richiesta a condono con il sottonumero 2, non era prevista nessuna espansione della sagoma del livello, ricalcando il piano S1, il profilo del piano superiore. Con la nuova piantina depositata (protocollo 108322), il Bene 1 è illustrato con una profondità maggiore di quella originaria, sia a discapito dell'intercapedine preesistente, che in virtù del nuovo volume realizzato sul retro dello stabile. Dette modifiche all'oggetto del condono, che hanno determinato maggiori volumi e maggiori superfici di quelle richieste in sanatoria, inserite nella piantina catastale del bene con il protocollo 108322, sono da considerarsi abusive al pari della verandina d'ingresso. Si sono evidenziate nell'Allegato 3A'_2, con tratteggio rosa le maggiori superfici dell'abitazione, non oggetto della richiesta di condono e con cornice arancione la sagoma lorda originaria del piano, per la quale è stato richiesto ed ottenuto il cambio della destinazione d'uso (vani principali e accessori)

Dette maggiori superfici, non verranno pertanto inserite nel calcolo della consistenza.

L'ultima variazione apportata al Bene 1 della procedura, è stata conseguente la pratica SCIA, agli atti del Municipio XIV, presentata in data 26/06/2012, con protocollo 46151, relativa a 'diverse tramezzature interne con modifica di impianti, pavimenti, rivestimenti infissi ed opere da pittore'. Si fornisce con l'Allegato 14A_2, stralcio del fascicolo di detta pratica, composto dagli esiti della ricerca esperita, dal modello SCIA, dall'elaborato

grafico delle opere, dal certificato di collaudo-fine lavori e dall'accatastamento conseguente.

In virtù della cronistoria dell'immobile, come sopra ricostruita, si rilevano sull'immobile in oggetto, le seguenti irregolarità edilizie. Maggiori volumi edificati, derivanti dalle espansioni fuori sagoma, eseguite sul retro ed in misura minore sul fronte dell'immobile non previste in nessuno dei sottonumeri della pratica di condono 65276. Si prevede di ricondurre il bene alla conformità in virtù della rimozione della veranda d'ingresso e del ripristino della continuità muraria dell'intercapedine, sino alla parete di divisione della limitrofa unità immobiliare, con conseguente riduzione delle estensioni del bagno, della camera e del ripostiglio che vi confinano, oltre che dell'intero guardaroba (volume integralmente edificato ex novo da smantellare). Si rilevano inoltre irregolarità minori quali, la realizzazione di una finestra lucifera, in uno dei due bagni prospettanti il fronte d'ingresso, l'apertura di una seconda finestra lucifera ed il tamponamento di quella preesistente verso l'intercapedine, nel deposito in posizione angolare, la demolizione della parete di tamponatura che chiudeva l'intercapedine nel fronte posteriore e nel giardino, una tettoia lignea. Anche per dette difformità si prevede il ripristino delle condizioni ante operam.

I costi per dette lavorazioni edili, verranno detratti in fase di stima dal valore dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo sul Bene 1 della procedura si sono rilevate tutte le caratteristiche tipologiche e dimensionali, utili alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica del villino. L'abitazione è prioritariamente servita da un generatore di calore costituito da una caldaia a GPL di marca Savio, modello a condensazione, alloggiata in apposito vano tecnico sul retro della costruzione.

Il combustibile è garantito da un grande serbatoio di GPL da 1000 litri di capienza, marca RCS, alloggiato nel giardino del Bene 2 della procedura e recentemente posto in sito (febbraio 2025) in sostituzione del precedente, ormai vetusto e dismesso.

I terminali di erogazione di calore, sono costituiti da radiatori in alluminio, ora del tipo ad elementi singoli montati in batteria, ora del tipo termoarredo (prevalentemente nei bagni, vedi foto 22, Allegato 5A).

Per la produzione di Acqua Calda Sanitaria, l'abitazione si avvale anche di uno scaldabagno elettrico ad accumulo di marca ISEA, alloggiato in uno dei bagni.

I serramenti esterni, finestre e portefinestre, sono prevalentemente costituiti con telaio in alluminio e vetri doppi, non particolarmente performanti (dettaglio in foto 30). Le chiusure opache sono prive di strato tecnico isolante.

Dai calcoli eseguiti è emerso che l'immobile ricade in Classe Energetica G ed è prioritariamente efficientabile, realizzando cappotto isolante sulle murature esterne e verso l'intercapedine. Il tutto come meglio esplicitato nell'Attestato di Prestazione Energetica prodotto, qui fornito come Allegato 15a. Si segnala che la società che ha in affitto l'immobile, non ha fornito il libretto di caldaia ed il pertinente rapporto di controllo in corso di validità, conseguentemente non si è potuto spedire l'APE prodotto alla Regione ed ottenere il relativo Codice Identificativo Univoco.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

La cronistoria edilizia del Bene 2 della procedura, ha ricalcato quella argomentata nell'analogo punto della perizia trattato per il Bene 1 in esecuzione (alla cui visione si rimanda per maggiori dettagli in merito), congiuntamente al quale ha costituito unico immobile sino al frazionamento del 2002.

In sintesi si richiama che la costruzione originaria dello stabile in cui insiste il bene in oggetto, è stata edificata in virtù della Licenza Edilizia numero 1167 rilasciata in data 08/07/1971, in forza del progetto approvato, protocollo 12108 (stralcio del fascicolo e copia della licenza, vengono forniti come Allegato 9).

In data 28/08/1973, per lo stabile edificato veniva rilasciato il relativo Certificato di Abitabilità numero 399 (stralcio del fascicolo e copia del certificato, vengono forniti come Allegato 11), per un'abitazione su due livelli,

uno abitativo ed uno a servizi, con relativa rimessa.

La costruzione veniva accatastata come composta da quattro unità immobiliari, due abitazioni e due rimesse. Parte della costruzione, un'abitazione ed una rimessa identificati dai subalterni 1 e 2, venivano attribuiti ai coniugi **** Omissis ****, in forza dell'atto di assegnazione del 1977 (allegato 4b), oggetto del successivo atto di rettifica del 2011 (Allegato 4c, correzione dei subalterni assegnati, 3 e 4).

I coniugi assegnatari, avendo apportato modifiche alla loro proprietà presentavano in forza della legge 47/1985, apposita istanza di condono, protocollata al numero 65276 del 28/03/1986. La domanda era inerente quattro sottonumeri, dei quali 1 e 3, relativi alla consistenza attuale del Bene 2 della procedura. Nonostante la pendenza del condono veniva apportata un'ulteriore variazione allo stabile, consistente nella realizzazione di una grande veranda sul retro, a sua volta oggetto, in forza della legge 724/1994, di una nuova domanda di sanatoria protocollata con il numero 55749.

La costruzione originaria veniva frazionata catastalmente, con protocollo 108322 del 06/02/2002, dando origine alle due nuove unità immobiliari, subalterni 501 e 502 della particella 420.

Le domande di sanatoria si risolvevano tutte con esito positivo, con il rilascio delle relative Concessioni in Sanatoria (pagina 1 degli allegati 14A_1", 14AB", 14B_1", 14B_2"). Tutti i titoli edilizi rilasciati richiavano la raffigurazione catastale del bene di cui al protocollo 108322.

Venivano quindi rilasciati in data 23/02/2011, per le due abitazioni costituenti lo stabile, subalterni 501 e 502 della particella 420, i pertinenti Certificati di Agibilità in Sanatoria (pagina 2 dei medesimi allegati di cui sopra). Rilevato che la piantina catastale attuale del Bene 2 in esecuzione, (Allegato 2b), è espressamente richiamata nei titoli rilasciati per la consistenza attuale del bene (Concessioni in Sanatoria 288657, 288528 e 282029), si assumerà che la stessa rappresenti la situazione legittimata degli immobili all'indomani dei condoni, salvo contrasto con la determinazione dell'estensione complessiva delle superfici sanate, come calcolate, definite o illustrate nei documenti di condono.

Relativamente al Bene 2, emerge che nella consistenza da sanare di cui ai sottonumeri 1 e 3 della pratica di condono 65276, non era incluso, l'attuale volume della dispensa. Nell'allegato grafico al condono, la cucina appare aumentata nella maggiore profondità sul fronte d'accesso (rispetto al progetto sotteso alla Licenza Edilizia 1167/1971), ma a filo con il prospetto dello stabile sul retro. Anche l'istanza di condono della veranda, di cui al protocollo 55749, non era comprensiva del maggior volume della dispensa, che pertanto non è stato legittimato da alcun titolo. Per lo stesso, si prevede quindi la demolizione ed il ripristino ante operam. Al piano superiore, si rileva una diversa distribuzione interna del piano soppalco, in virtù della realizzazione di una tramezzatura edificata ex novo. Anche nella porzione rialzata del livello (sgombero), si rileva la presenza di un tramezzo, atto a segregare un cavedio tecnico, non rappresentato nella piantina catastale, oltre che la presenza di aperture di areazione, ad altezza pavimentale, non raffigurate in catasto. Relativamente alle modifiche interne, le difformità rilevate sono legittimabili con la presentazione di una CILA in sanatoria, mentre per le aperture, trattandosi di intervento su elemento strutturale, sulla cui sostenibilità non si possono esprimere pareri salvo ulteriori indagini, si prevede il ripristino delle condizioni originarie.

Sul giardino dell'immobile, è presente un volume edificato adibito a forno, in prossimità dello stabile e distante da questo, alcuni manufatti precari, che dovranno essere demoliti in quanto privi di titolo e instabili.

I costi per la pratica CILA e quelli per i ripristini suddetti saranno detratti al valore di stima del lotto.

L'immobile al momento dell'accesso non è apparso allacciato ad alcun generatore di calore, essendo stata distaccata la caldaia in sito (comunque funzionale alla sola produzione di Acqua Calda Sanitaria), dal deposito di combustibile alloggiato in giardino, posto a servizio dei Beni 1 e 2 della procedura.

L'Esperto avendo rilevato tutte le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'immobile utili allo scopo (tipologia delle strutture e delle chiusure opache, dei serramenti, dei ponti termici, dei confini e delle esposizioni), ha comunque provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica del villino, qui fornito come Allegato 15b, con la procedura prevista per gli immobili privi di impianto, ovvero con impianto simulato.

Il bene presenta chiusure opache prive di strato tecnico isolante, i serramenti, finestre e portefinestre, sono

prevalentemente costituite con telaio in alluminio e vetri doppi, non particolarmente performanti (sono presenti anche serramenti in legno). I terminali di erogazione del calore sono costituiti con radiatori di tre tipologie (vedi foto 27, Allegato 5B) in ferro, sia ordinari che con altezza limitata e forte sviluppo longitudinale, sia in alluminio ad elementi singoli montati in batteria.

Dai calcoli eseguiti è emerso che il bene appartiene alla Classe Energetica G ed è prioritariamente efficientabile, realizzando cappotto sui muri di prospetto e dotando la copertura di apposito strato isolante. Per maggiori specifiche in merito, si rimanda alla visione dell'Allegato 15B.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

L'immobile 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.

La verifica della legittimità edilizia, dell'unità immobiliare in oggetto, è risultata particolarmente onerosa, stante che negli atti di provenienza acquisiti dall'Esperto (Allegati 4a, 4b e 4c'), nulla è riportato in merito al titolo edilizio sotteso all'edificazione del box auto in oggetto.

Anche dalla documentazione di progetto, relativa al nucleo originario del cespite in esecuzione, non sono state acquisite informazioni utili, dato che negli elaborati progettuali, l'area di sedime del garage era prevista con destinazione a giardino.

Si è quindi eseguita una ricerca presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio di Roma, svolta sia su base toponomastica, che particellare, nonché sui nominativi dei titolari degli immobili pignorati, attuali e storici. L'indagine ha avuto esito positivo, essendo state individuate sette pratiche di condono, per l'insieme dei beni della procedura, riferibili sia al condono di cui alla legge 47/1985, sia al condono di cui alla legge 724/1994. Dalla documentazione appositamente acquisita in copia dall'Esperto è emerso che, in data 01/03/1995, il signor **** Omissis ****, aveva presentato presso gli uffici della XV Ripartizione una domanda per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria, relativa ad nuova costruzione della superficie residenziale equivalente di mq 48 da destinare a Garage (equivalenti ad 80 mq di superficie non residenziale stante il coefficiente di riduzione da applicare a detta categoria pari a 0,6). L'istanza veniva acquisita dall'ufficio, che la protocollava con il numero 55646. La domanda veniva integrata con la relazione descrittiva dell'abuso, con la documentazione fotografica dello stabile edificato, con la ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano (con l'indicazione del tipo mappale pertinente) e con la piantina catastale del garage oggetto di sanatoria (tutt'ora attuale, dichiarazione protocollo 21922 del 10/01/2002, Allegato 2d). Copia della documentazione di condono sopra menzionata, viene qui fornita come Allegato 14D'. Pagate le somme dovute a titolo di oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria, in data 11/01/2002 veniva rilasciata la Concessione in Sanatoria numero 272019 per il garage, Bene 4 della procedura, (conformemente all'immobile rappresentato nell'accatastamento depositato numero 21922) per una superficie Non Residenziale di 80 mq. Copia della Concessione in Sanatoria viene qui fornita come Allegato 14D'.

Come dettagliato al punto della perizia 'Dati catastali' il garage è apparso, sostanzialmente conforme, alla piantina depositata richiamata nel condono e quindi, al titolo edilizio rilasciato.

La destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, garage, non è inclusa tra quelle per le quali è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 43 , PIANO S1

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

L'abitazione in oggetto, insiste su un fabbricato di maggiori dimensioni, che si compone di poche unità immobiliari, come documentato dalla Visura per Elenco Immobili della particella 420, qui fornita come Allegato 1e. Il ridotto numero di beni nei quali si articola lo stabile, è tale da non prevedere obbligatoriamente la nomina dell'amministratore per la gestione delle parti comuni. Non essendo possibile attingere informazioni da detta figura professionale, nulla si può esprimere in relazione agli oneri condominiali eventualmente gravanti sull'immobile. Si specifica comunque che il Bene 1 della procedura, appare funzionalmente autonomo rispetto alle altre unità immobiliari della costruzione, non possedendo lo stabile di appartenenza, gli ordinari ambienti o impianti condominiali, quali ad esempio, la portineria, l'ascensore, il vano scala eccetera, per i quali pertanto non andranno sostenute e quindi ripartite, le spese di gestione. Il bene come dettagliato al punto 'Parti comuni' della perizia

L'abitazione è accessibile dal suo giardino pertinenziale, per mezzo di un cancello carrabile, posto al termine di un vialetto a servizio anche di altro immobile. La percorrenza, è identificata dal subalterno 505 della particella 422, come documentato dall'Elaborato Planimetrico, qui fornito come Allegato 2f. Dalla Visura per Elenco Immobili della particella 422, Allegato 1f, ricaviamo che detto vialetto d'accesso è qualificato come Bene Comune Non Censibile. Conseguentemente, le eventuali spese per la manutenzione del fondo stradale del vialetto o del cancello d'ingresso allo stesso, posto al civico 43 di via di Valle della Muletta, andranno ripartite in quota parte, anche sul Bene 1 della presente procedura.

In relazione ai vincoli si è eseguita una ricognizione delle tavole del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, ove l'area urbana in cui ricade l'immobile, è rappresentata al Foglio 20. Si sono estratti stralci delle quattro tavole, prescrittive e descrittive, costituenti il Piano, la cui sintesi è stata riassunta nell'Allegato 10, nel quale l'area ove insiste il bene in esecuzione è stata evidenziata con cerchio di colore arancione.

Si sono analizzate: la Tavola A- SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO (art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04; art. 21, 22, 23 e 36, quater co. quater L.R. 24/98); la Tavola B- BENI PAESAGGISTICI (art. 134, co. 1, lettera a, b, c; D.lvo 42/04; art. 22 L.R. 24/98); la Tavola C- BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE (art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98); la Tavola D- PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI PTP VIGENTI (art. 23 co. 1, art. 36, quater co. 1 ter L.R. 24/98).

Per l'area su cui insiste il bene in oggetto non sono emersi specifici regimi vincolistici.

L'area relativa al Bene 1, è così indicata negli elaborati estratti: nella Tavola A come appartenente al Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani; nella Tavola B quale Area Urbanizzata; Nella Tavola C è inserita tra i Beni del Patrimonio Culturale, nel Sistema dell'Insediamento Contemporaneo, come mero Tessuto Urbano; nella Tavola D l'area, priva di specifiche, non risulta tra quelle per le quali sono state avanzate proposte comunali di modifiche ai PTP, il tutto come meglio raffigurato dell'Allegato 10.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA N. 39, PIANO T-1

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

Relativamente alle caratteristiche generali della costruzione della quale il Bene 2 è parte ed alla definizione degli oneri condominiali eventualmente pendenti sullo stesso, si rimanda alle considerazioni argomentate per l'analogo punto della perizia trattato per il Bene 1.

Anche in relazione all'eventuale presenza di vincoli, stante che il villino in oggetto, insiste sulla medesima costruzione a cui appartiene anche il Bene 1, si rimanda all'analisi delle tavole del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, illustrata per detto immobile.

Relativamente all'accesso al bene, ovvero al suo giardino esclusivo, si segnala che lo stesso avviene da due cancelli, carrabile e pedonale, individuati al civico 39 di via di Valle della Muletta. Detti cancelli immettono nella porzione pavimentata dell'area scoperta pertinenziale all'abitazione, sulla quale prospetta anche l'ingresso del garage costituente il Bene 4 della procedura, privo di altri accessi. In tal senso, gli oneri necessari all'esercizio ed alla manutenzione dei cancelli suddetti, sono da intendersi come imputabili ad entrambe le proprietà degli immobili serviti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE DELLA MULETTA 39, PIANO T

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

Per l'esauritiva illustrazione del presente punto della perizia, si veda quanto espresso in relazione al Bene 2 della procedura, del quale il box auto in oggetto costituisce sostanziale pertinenza e con il quale, assieme al Bene 1 pignorato, costituirà unico lotto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Relativamente alla verifica richiesta, si è analizzata la Certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA). Il documento è risultato completo, tanto in merito alla ricostruzione della provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento (trascrizione del 16/02/1977, relativa ai beni immobili originari dell'attuale villino), quanto nelle formalità pregiudizievoli a carico del bene in esecuzione.

Relativamente alla cronistoria catastale dell'immobile pignorato, il Certificato notarile si limita a riportare gli attuali estremi identificativi. Per la ricostruzione della cronistoria catastale del bene in esecuzione, si veda quanto illustrato dall'Esperto nell'apposito punto, 'Cronistoria catastale'.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

La quota di 1/2 della proprietà del Bene 1, è riconducibile in capo alla signora **** Omissis ****, alla quale è pervenuta in virtù di Atto di Assegnazione del 19/01/1977, ricevuto dal Notaio Vincenzo Papi con Repertorio 29989, Raccolta 12870, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 16/02/1977, ai numeri 8395 di RG ed 6561 di RP, con il quale la **** Omissis ****, assegnava al signor **** Omissis **** ed alla signora **** Omissis **** ciascuno per la quota di 1/2, la proprietà di porzione del fabbricato (comprensiva del relativo giardino su parte del quale verrà poi realizzato l'immobile in oggetto), costituente il Lotto 5, del complesso edificato in zona Braccianese, avente accesso dai civici 39 e 45 di via di Valle della Muletta.

L'atto è stato successivamente rettificato, con Atto di Assegnazione del 12/10/2011 autenticato dal Notaio Giacalone Stefania, Repertorio 13412, Raccolta 8772, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma al numero 122592 di RG e 78191 di RP in data 04/11/2012.

La quota residua di 1/2 di proprietà del Bene 1, è riconducibile in capo alla signora **** Omissis ****, alla quale è pervenuta, in virtù di Accettazione d'Eredità con beneficio d'inventario del 13/12/2022, ricevuta dal Notaio Loria Anna con Repertorio 8850, trascritta in data 16/12/2022 ai numeri 163921/116411. Successione in morte del proprio padre, **** Omissis ****, deceduto in data *****, al quale la titolarità dei diritti sui beni pignorati, o sui beni originari degli stessi, era pervenuta con i sopra menzionati atti di assegnazione.

Si fornisce con l'Allegato 4b, copia dell'Atto di Assegnazione del 19/01/1977, che costituisce la provenienza ultraventennale dei beni in esecuzione, per entrambe le debitrici.

Per maggiori specifiche, in merito al contenuto delle trascrizioni sopra indicate, si veda quanto dettagliato al punto 'Provenienza ventennale'.

In merito allo stato civile ed al regime patrimoniale delle debitrici, l'Esperto ha provveduto ad estrarre i Certificati contestuali di Residenza, di Stato di Famiglia, Anagrafico di nascita, di Cittadinanza e di Stato Civile, relativi a ciascun soggetto esecutato, che vengono qui forniti come Allegato 8a', quello della signora **** Omissis **** ed Allegato 8b', quello della signora **** Omissis ****. Dalla visione dei documenti emerge che alla data del pignoramento, le debitrici erano di stato civile libero, essendo deceduti i rispettivi mariti.

Si è quindi acquisito l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio relativo alle nozze di ciascuna debitrice, per verificarne il regime patrimoniale alla data di acquisizione dei diritti sul cespite in esecuzione. Dalla visione del documento relativo al matrimonio della signora **** Omissis ****, Allegato 8b'', emerge che con apposita contestuale dichiarazione, i coniugi avevano scelto il regime della separazione dei beni. Quanto al matrimonio tra la signora **** Omissis **** ed il signor **** Omissis ****, celebrato il **/**/1962, ovvero in data antecedente all'atto di assegnazione del 19/01/1977, come dall'Estratto, Allegato 8a'' documentato, si segnala che con apposito atto del 14/01/1978 ai rogiti Notaio Campanini, Repertorio 29961, i coniugi avevano optato per il regime patrimoniale ai sensi del c. 2 dell'art. 228 della legge 151/75. La scelta del regime della separazione, sebbene attuata in data successiva all'assegnazione del cespite, è stata compiuta in data antecedente alla scadenza della proroga del periodo transitorio previsto dalla legge 151/75 (16 gennaio 1978) e pertanto deve intendersi operante anche per gli acquisti eseguiti, come l'atto di assegnazione in oggetto, tra la data di entrata in vigore della norma, 20/09/1975 e quella di scadenza del periodo transitorio sopra indicata.

CONFINI

Il Bene 3, consta di un appartamento avente accesso da un vialetto carrabile ad uso comune con altro bene della procedura. L'appartamento insiste in una costruzione isolata, della quale costituisce l'intera consistenza. Lo

stabile presenta forma rettangolare, con i lati ruotati di circa 45 gradi rispetto agli assi cartesiani.

Per quanto sopra premesso possiamo asserire che l'appartamento confina: per il lato Sud-Est con il vialetto carrabile identificato dal subalterno 505 della particella 422 (Bene Comune Non Censibile); per i lati Nord-Ovest e Sud-Ovest, con area a verde identificata dalla particella 432 del foglio 101; per il lato Nord-Est con distacco verso il giardino individuato dal subalterno 503 della particella 422, costituente parte della consistenza del Bene 1 della procedura.

Per una migliore comprensione dei confini dell'immobile si vedano: l'Allegato 2f, Elaborato Planimetrico della particella 422; l'Allegato 3C, rilievo dell'unità immobiliare con l'esatta indicazione degli orientamenti e la foto 2 dell'Allegato 5C, ove la posizione dell'appartamento e quella del vialetto comune sono state opportunamente evidenziate.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,49 mq	54,51 mq	1	54,51 mq	2,65 m	Terra
Area Accesso Scoperta	3,00 mq	3,00 mq	0,1	0,30 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				54,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A seguito del sopralluogo, si sono reperiti i dati utili alla determinazione della consistenza dell'abitazione, della quale si acquisiva nel contempo idonea documentazione fotografica (Allegato 5C). Venivano rilevate le principali caratteristiche tipologiche, costruttive e conservative dell'appartamento, informazioni che sono state riassunte nell'Allegato 3C. Questo si compone di due tavole, l'una con il rilievo architettonico (Allegato 3C'), l'altra con le specifiche dimensionali del bene (Allegato 3C'').

Il rilievo architettonico è rappresentativo della distribuzione interna, delle differenti tipologie di pavimentazioni presenti, delle altezze dei singoli ambienti e della posizione delle principali dotazioni impiantistiche, tra le quali si segnalano quelle dei sanitari del bagno, dei radiatori, dei condizionatori, dei generatori (caldaia e scaldabagno).

Nel rilievo dimensionale, si sono riportate le dimensioni di ciascun vano, ovvero dei dati metrici che hanno permesso il calcolo delle consistenze sopra definite.

Per 'Area accesso scoperta', si è intesa la ridotta porzione pavimentata antistante l'ingresso all'abitazione, caratterizzata dal possedere una quota inferiore rispetto a quella del vialetto carrabile, ovvero la porzione di area esterna, raffigurata nella piantina catastale richiamata nel condono rilasciato per l'immobile.

Si specifica che per superficie lorda si è intesa la somma della superficie calpestabile dei singoli vani, delle tramezzature interne e dell'intera estensione dei muri di prospetto sino allo spessore massimo di 50 cm, come disposto dal DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 422, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 240,15 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 422, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 55 mq Rendita € 240,15 Piano Terra

La cronistoria catastale dell'abitazione costituente il Bene 3, ha inizio in data 10/01/2002, quando contestualmente al deposito della piantina (tutt'ora attuale, Allegato 2c), veniva censita con il subalterno 501 della particella 422, un'abitazione di 3 vani, posta in via di Valle della Muletta 39 (civico poi corretto in 43, con variazione toponomastica del 18/03/2011, come da Visura Storica, Allegato 1c documentato). L'immobile, pur censito, non appariva però graficizzato in mappa (vedi pagina 1 dell'Allegato 2e, ove la particella 422 evidenziata in verde, risulta scevra da costruzioni), sebbene dalla documentazione allegata al condono dell'abitazione, risultava che, in data 20/10/2001 con protocollo 4528 (Allegato 14c'), era stato presentato allo scopo il pertinente Tipo Mappale.

L'Esperto ha quindi inoltrato al catasto, un'istanza per l'inserimento in mappa della sagoma dello stabile, ovvero per l'acquisizione del tipo mappale a suo tempo depositato. L'ufficio comunicava di non poter accogliere la domanda, in quanto il protocollo indicato, era pertinente ad altra particella di terreno ed invitava pertanto a redigere e presentare un nuovo tipo mappale (come da Allegato 1g documentato).

Ottenuta quindi dal GE l'autorizzazione necessaria, si provvedeva ad acquisire i dati utili alla redazione della pratica Pregeo per l'inserimento della costruzione in cartografia. In data 05/05/2025, veniva quindi depositato il pertinente Tipo Mappale, qui fornito come Allegato 1h, a seguito del quale l'immobile in oggetto è stato correttamente inserito in mappa (vedi in Allegato 2g lo stralcio del foglio catastale 101 successivo all'aggiornamento, nel quale la sagoma dello stabile è stata evidenziata con colorazione verde).

Si segnala che nell'Elaborato Planimetrico del 06/02/2002, protocollo 108322, presentato congiuntamente alla divisione dell'originario villino, ex sub 3 (ora subalterno 501 e 502 della particella 420), il Bene 3 della procedura appare raffigurato come dotato di area esterna, costituita da un ristretta fascia posta lungo due lati del suo perimetro. Di detta estensione indicata in un documento a corredo della divisione di un bene terzo, successivo al deposito della piantina dell'immobile in oggetto (10/01/2002) ed in contrasto con questa, non si terrà conto in questa sede.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

101	422	501	6	A4	4	3	55 mq	240,15 €	Terra	
-----	-----	-----	---	----	---	---	-------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

Dalla Visura Storica dell'immobile (Allegato 1c), si rileva che il bene, risulta erroneamente ancora intestato per la quota 1/2 al signor **** Omissis ****, non essendo stata acquisita dall'ufficio, la denuncia di successione in morte di quest'ultimo, con conseguente voltura della quota dello stesso, in favore dell'erede signora **** Omissis ****.

Dal raffronto tra la piantina depositata, Allegato 2c e lo stato dei luoghi rilevati, Allegato 3c, emerge una sostanziale conformità, eccezion fatta per marginali dettagli di rappresentazione inerenti i gradini esterni al portone d'ingresso (sono meno di quelli raffigurati), una parete della camera da letto (non lineare ma con lievi irregolarità), una delle spallette del disimpegno (continua solo nella parte superiore del varco, ma non in quella inferiore, raffigurata in tratteggio nell'elaborato di rilievo).

L'area scoperta esclusiva del bene, è limitata alla sola porzione antistante l'ingresso, ovvero alla porzione con quota inferiore al vialetto carrabile, come rappresentata nella piantina depositata. La ridotta estensione di detta area è compatibile con l'invariabilità della superficie catastale, espressa in 55 mq tanto al lordo che al netto delle aree scoperte, come meglio illustrato nella tabella della consistenza della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile come testimoniato dall'Allegato 5C, si mostrava in discreto stato conservativo, non rilevandosi a vista fenomeni di degrado, se non di tipo marginale. I muri ed il soffitto, si mostravano generalmente ben rasati e con pittura omogenea, i pavimenti apparivano complanari, i serramenti esterni integri. Fanno eccezione, alcuni segni di umidità di risalita, presenti nella parte inferiore della parete finestrata del vano adibito a studiolo (dettaglio in foto 19), il cui varco di collegamento con l'ambiente d'ingresso era privo di porta, essendo stato rimosso l'originario serramento (foto 9, controtelaio rimasto in sito), lasciato in deposito all'esterno dell'abitazione (visibile in foto 5). Il conduttore dell'immobile segnalava inoltre il saltuario funzionamento della caldaia (come attestato nel verbale d'accesso, Allegato 7b).

PARTI COMUNI

Il Bene 3 della procedura, costituisce l'unico immobile del fabbricato di appartenenza e non possiede pertanto, strutture in comunione con altre unità immobiliari. Dalla Visura per Elenco Immobili della particella 422, qui fornita come Allegato 1f, emerge che uno dei subalterni che costituiscono la stessa, il 505, è indicato come Bene Comune Non Censibile. Trattasi del vialetto carrabile che dal cancello posto al civico 43 di via di Valle della Muletta, conduce sia al portone dell'appartamento in oggetto che al cancello del giardino del Bene 1 della procedura, dei quali costituisce pertanto Bene Comune, come documentato dall'Elaborato Planimetrico, Allegato 2f.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'esautistica trattazione del presente punto della perizia, si sono analizzati gli atti di provenienza dei terreni e degli immobili originari dei beni in esecuzione. Si fornisce con l'Allegato 4a, copia dell'atto di compravendita del 29/09/1970, ai rogiti Notaio Vincenzo Papi, con il quale la cooperativa **** Omissis ****, acquistava dal signor **** Omissis **** tra gli altri, anche l'appezzamento di terreno sul quale sorgeranno in seguito gli immobili pignorati. Per dichiarazione fatta da parte venditrice all'articolo 3 del documento, la stessa garantiva la libertà da pesi, canoni, censi, eccetera, di quanto alienato. Anche nel successivo atto del 19/01/1977, ai rogiti Notaio Papi, con il quale venivano assegnati dalla cooperativa **** Omissis **** ai coniugi **** Omissis ****, i beni originari del cespite pignorato, parte alienante garantiva la libertà da pesi, vincoli, servitù, eccetera, di quanto trasferito (articolo 3 dell'Allegato 4b). Relativamente all'istituzione di eventuali usi civici successivi ai rogiti suddetti, l'Esperto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della relativa tavola del PTPR a seguito della quale nulla è emerso in merito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso al bene da periziare è stato svolto in data 05/11/2024, nel corso del secondo sopralluogo eseguito come da relativo verbale documentato (Allegato 7b).

Nell'occasione l'Esperto provvedeva a rilevare le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'abitazione, acquisendo nel contempo idonea documentazione fotografica, qui fornita come Allegato 5C. Gli esiti del rilievo sono stati sintetizzati nell'Allegato 3C', rilievo architettonico e nell'Allegato 3C'', rilievo dimensionale.

Per la corretta individuazione della posizione dell'appartamento, sia nel contesto di zona che rispetto agli altri beni in esecuzione, si vedano le foto 1 e 2 dell'Allegato 5C. Nella prima delle due immagini satellitari, di maggiore ampiezza, l'area relativa all'intero cespite pignorato è stata evidenziata con cerchio di colore giallo, nella seconda immagine, di minore ampiezza, all'interno della medesima area, lasciata priva di campitura, si è evidenziato in rosa l'appartamento in oggetto. L'immobile, costituito dal solo piano terra e coronato da lastrico solare, è sito al civico 43 di via di Valle della Muletta. Detto civico si trova al termine di una ridotta traversa (foto 3, Allegato 5C) che si diparte dalla pubblica via ed individua un varco carrabile (foto 4) che immette in un vialetto a servizio anche di altro bene della procedura. Il Bene 3 in esecuzione, consta di una ridotta abitazione di forma rettangolare, libera da aderenze con altri fabbricati, con affacci disposti lungo il solo fronte d'ingresso (foto 5). L'esterno della costruzione è rifinito con intonaco e pittura color salmone e presenta fascia di rivestimento in lastre di peperino, nell'attacco al suolo. Il pavimento dell'appartamento si trova circa trenta centimetri al di sotto della quota del vialetto di accesso, con dislivello superabile per mezzo dei due gradini esterni, posti in posizione limitrofa al portone dell'abitazione. L'accesso all'immobile, avviene in posizione centrale allo stesso, in un ambiente che assolve congiuntamente alle funzioni di cucina, ingresso e disimpegno (foto 6). Il vano non è dotato di finestra e prende luce direttamente dalla porta d'ingresso, costituita con telaio metallico e tamponature vetrate (immagine di destra, foto 6). A lato dell'ingresso, un passaggio (al momento del sopralluogo privo di porta), immette nella camera di minori dimensioni, tra le due presenti nell'unità immobiliare, ora adibita a studio-palestra (foto 8 e 9). A sinistra del vano d'ingresso (foto 7), un ridotto passaggio (foto 10) a forma di L (la cui parte terminale segregata da una tenda è stata adibita a zona lavanderia, foto 12) funge da disimpegno del bagno (foto 11) e della camera da letto (foto 14 e 15). Il bagno dotato di water, bidet, lavabo e doccia, mostra pareti rivestite con maioliche bianche formato 20x20 cm, della stessa tipologia di quelle allocate a pavimento, che sono però di colore celeste (immagine di sinistra, foto 13). Il resto dell'appartamento, è pavimentato con elementi quadrati di formato 33x33 cm, con finitura superficiale e colorazione ad imitazione del cotto, posati diagonalmente (foto 13, immagine destra). I serramenti esterni dell'abitazione sono costituiti da finestre in alluminio, dotate di doppi vetri, protette dall'intrusione da persiane grigie in ferro. Le porte interne sono verniciate in bianco. Il tutto come da foto 16 documentato. L'unità immobiliare è servita da più generatori, ovvero da un boiler elettrico ad accumulo, per la produzione di acqua calda sanitaria, da una caldaia a gas per il riscaldamento e da due condizionatori (foto 5 e 17) le cui rispettive unità interne sono installate una per camera (visibili nella foto 9 e 14). Tutti i generatori sono alloggiati all'esterno della costruzione, sui muri laterali del prospetto. I terminali di erogazione del riscaldamento sono

costituiti da radiatori in alluminio presenti in tutti i vani (foto 18), regolati da apposito cronotermostato (foto 19). L'immobile non è allacciato alla pubblica rete di distribuzione del gas. La caldaia, per affermazione del conduttore dell'immobile, saltuariamente funzionante, è alimentata da bombole installate in un ridotto manufatto in muratura, realizzato in aderenza al prospetto, in prossimità dei generatori suddetti (vedi foto 5). Per l'esatta posizione dei generatori di calore, dei radiatori, dei condizionatori, dei sanitari, così come per le specifiche dimensionali di ciascun vano, si rimanda a quanto illustrato negli Allegati 3C' e 3C''.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel corso del primo sopralluogo esperito in data 15/10/2024, non è stato possibile visionare l'immobile pignorato, stante l'assenza sui luoghi delle debitrice, o loro delegati. Nell'occasione, veniva comunicato da soggetti terzi, che il Bene 3 non era più nella disponibilità delle debitrice, essendo stato precedentemente locato. Contattato ai recapiti forniti il conduttore, veniva concordato un secondo sopralluogo, poi svolto in data 05/11/2024, come da Allegato 7b documentato.

Presenziava alle operazioni peritali, consentendo l'accesso ai luoghi il signor **** Omissis ****, il quale dichiarava di detenere l'immobile in forza di contratto di locazione, regolarmente registrato.

L'Esperto provvedeva pertanto ad inoltrare apposita interrogazione agli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate, per verificare se relativamente agli immobili pignorati, fossero stati registrati contratti di locazione per i quali le debitrice risultassero come danti causa. La prima ispezione eseguita dall'ufficio forniva esito negativo. Il secondo controllo, sollecitato con gli estremi di registrazione indicati dal conduttore, nonché quelli anagrafici dello stesso, dava esito positivo (vedi Allegato 13c).

Si fornisce con l'Allegato 13b' copia del contratto di locazione del 01/04/2022, con il quale il signor **** Omissis **** nato a **** il *****, c.f. **** Omissis ****, prendeva in locazione dalla signora **** Omissis ****, l'immobile sito in via di Valle della Muletta 43, distinto al NCEU di Roma al Foglio 101, Particella 422, Subalterno 501. Il contratto era stipulato per la durata di anni tre con decorrenza a partire dal giorno 01/04/2022 e prima scadenza al 31/03/2025, tacitamente rinnovabile per altri due anni (con scadenza al 31/03/2027), salvo eventuale disdetta rientrante nei casi previsti dal punto 1 del documento. Il canone di locazione era pattuito in € 6.600,00 € annui, da pagarsi in dodici rate mensili di 550,00 € ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese. Al documento non era allegato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, indicato come appartenente alla Classe G.

Il contratto suddetto, veniva registrato il 03/05/2022 presso l'Unità Territoriale di Roma 1 Trastevere, che lo acquisiva con numero 2022_3T_8796 (come documentato alle pagine 4 e 5 dell'Allegato 13 b'). Al momento del pignoramento pertanto, il contratto in oggetto era in essere ed opponibile alla procedura. In data 05/03/2025 il locatario, comunicava al Custode giudiziario, a mezzo e-mail, che avrebbe rilasciato l'immobile in data 31/03/2025, al termine della prima scadenza contrattuale. Il giorno successivo pertanto, alla presenza della sottoscritta e dell'Avvocato **** Omissis **** (delegato del Custode giudiziario), il signor **** Omissis **** riconsegnava a quest'ultima due copie delle chiavi dell'immobile, avendo liberato lo stesso da ogni bene mobile di sua proprietà, il tutto come da Verbale di Rilascio immobile appositamente redatto, qui fornito come Allegato 13 b').

Alla data odierna pertanto, l'immobile è da intendersi libero e come tale verrà valutato in sede di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1970 al 19/01/1977	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Papi, Notaio in Roma	29/09/1970	7425	3013
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/10/1970	87096	60530
		Registrazione			
Dal 19/01/1977 al 09/02/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri	09/10/1970	295	172
		Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Papi, Notaio in Roma	19/01/1977	29989	12870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 19/01/1977 al 09/02/2021	**** Omissis ****	Roma 1	16/02/1977	8395	6561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Rettifica, di Atto Assegnazione a Socio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacalone Stefania	12/10/2011	13412	8772
Dal 09/02/2021 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/11/2011	122592	78191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione di Eredità con Beneficio Inventario			
Dal 09/02/2021 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loria Anna, Notaio in Roma	13/12/2022	8850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	16/12/2022	163921	116411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Quanto sopra riportato, è stato estratto dalla Certificazione notarile in atti, aggiornata alla data del 26/10/2023 e dagli ulteriori documenti acquisiti dall'Esperto.

Il primo degli atti sopra individuati, è relativo alla compravendita di alcuni terreni posti al km 1 della via Braccianese, con la quale il signor **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, già proprietario delle aree, vendeva alla **** Omissis ****, insieme a maggior consistenza, il terreno costituente il Lotto 5 del cespite, composto da parte della ex particella 32, che in virtù del frazionamento già presentato avrebbe acquistato il numero particellare 324. Su detta area, dell'estensione complessiva di 10148 mq, verrà successivamente edificata tra gli altri, anche l'abitazione costituente il Bene 3, della procedura esecutiva.

L'Esperto, recatosi presso l'Archivio Notarile di Roma, estraeva copia dell'atto, qui fornito come Allegato 4a. Il documento era integrato da alcuni allegati, dei quali quello grafico con il perimetro dei lotti trasferiti, è riportato in calce all'Allegato 4a.

In data 19/01/1977, edificato il nucleo originario del cespite in esecuzione (stabile identificato dalla particella 420), la società **** Omissis ****, assegnava la proprietà di porzione dello stesso, per la quota di 1/2 ciascuno ai signori **** Omissis ****, dante causa della signora **** Omissis **** e **** Omissis ****. Copia di detto atto viene fornito come Allegato 4b. Quanto assegnato, sito ai civici 39 e 43 di via di Valle della Muletta, si componeva di un'abitazione, della relativa autorimessa e del giardino esclusivo. Detti beni erano però individuati nel documento, con errati identificativi catastali, ovvero con i subalterni 1 e 2 della particella 420 (invece di quelli corretti, 3 e 4, abitazione e garage) e con le particelle 421 e 432, le aree a giardino (anziché particella 422). Anche il titolo edilizio legittimante la costruzione e la pertinente agibilità, erano indicati nell'atto di assegnazione, in modo erroneo (è riportato Licenza di Costruzione n. 1529 del 19/11/1970 anziché n. 1167 del 08/07/1971 e Dichiarazione di Abitabilità n. 392 del 28/08/1973 anziché n. 399 della medesima data).

Rilevato l'errore negli identificativi catastali ed emerso analogo errore (inversione dei subalterni e delle particelle del giardino) nell'altro atto di assegnazione con il quale la società **** Omissis **** aveva attribuito a soggetti terzi, la porzione residua del Lotto 5, le parti assegnatarie e/o i loro eredi, provvedevano a correggere gli identificativi catastali specificati nei rispettivi atti di assegnazione, con atto di rettifica, ovvero con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giacalone Stefania, in data 12/10/2011, che lo acquisiva i propri rogiti con numero di repertorio 13412. Copia dell'Atto di Rettifica e della Nota di trascrizione, estratta dall'Esperto, vengono qui fornite come Allegato 4c' ed Allegato 4c''.

Sebbene oggetto della correzione, siano gli estremi catastali dei beni assegnati nel 1977, il documento è integrato con l'indicazione degli estremi catastali degli immobili attualmente censiti, derivati da quelli originari o su questi edificati nell'arco temporale intercorso tra l'originaria assegnazione e la data di correzione. Nel documento il Bene 3 in oggetto, è correttamente identificato come distinto al foglio 101, dal subalterno 501 della particella 422.

L'ultima trascrizione riassunta in tabella è relativa all'Accettazione di eredità con beneficio di inventario, in morte del signor **** Omissis **** deceduto in Roma il ****, come da Certificato Anagrafico di Morte, Allegato 8c documentato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/09/2013

Reg. gen. 91884 - Reg. part. 12964

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

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

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

Capitale: € 2.000.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Rogante: Paolo Coppi, Notaio in Roma

Data: 23/09/2013

N° repertorio: 131761

N° raccolta: 28061

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 26/10/2023

Reg. gen. 129708 - Reg. part. 95338

Quota: 1/1

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

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

Si sono sintetizzate nelle tabelle soprastanti, le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto, come espresse nel Certificato notarile, redatto dal Dottor Candore Carmelo ed aggiornato alla data del 26/10/2023 e negli ulteriori documenti, depositati agli atti della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.02.2008, dall'elaborato prescrittivo 'Sistemi e Regole' si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Ambientale - AGRO ROMANO (articoli da 74 a 81 NTA del PRG) - Aree Agricole. In merito si produce come Allegato 6a' stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6a'' stralcio dell'analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati l'area in cui insiste il bene in oggetto, è stata evidenziata con cerchio di colore rosso.

Si fornisce inoltre con l'Allegato 6b, stralcio della Carta per la Qualità, del PRG vigente, dalla cui visione emerge che non risultano specifiche, per lo stabile in oggetto o per la sua area di sedime.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

La verifica della legittimità edilizia dell'abitazione in oggetto, è risultata particolarmente onerosa, poiché negli atti di provenienza visionati (Allegati 4a, 4b e 4c'), nulla è espresso in merito al titolo edilizio sotteso all'edificazione.

Anche dalla visione del progetto relativo al nucleo originario del cespite pignorato, protocollo 12108 del 13/04/1970, non sono emerse informazioni utili, stante che in detti elaborati progettuali, l'area di sedime del Bene 3, appariva destinata a costituire porzione del giardino dell'originaria abitazione (attuale particella 420).

Per la verifica della regolarità edilizia dall'abitazione, si è quindi eseguita una ricerca presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizio di Roma, svolta sia su base toponomastica, che particellare, nonché sui nominativi dei titolari degli immobili pignorati, attuali e storici. L'indagine ha avuto esito positivo, essendo state individuate sette pratiche di condono, per l'insieme dei beni della procedura, riferibili sia al condono di cui alla legge 47/1985, sia al condono di cui alla legge 724/1994. I relativi fascicoli, integralmente richiesti in copia dall'Esperto all'USCE e più volte sollecitati, sono stati compiutamente acquisiti solo in data 30/04/2025. Dallo studio della documentazione reperita è emerso che, con protocollo numero 65276 del 28/03/1986, il signor **** Omissis ****, aveva presentato presso gli uffici della XV Ripartizione, una domanda di sanatoria per abusi edilizi compiuti sugli immobili di sua proprietà. Stante la natura differente delle tipologie di abuso, alla domanda venivano attribuiti quattro sottonumeri, dei quali l'ultimo (sott. 4) relativo alla realizzazione di un garage, edificato in assenza di titolo edilizio, in posizione isolata, sull'area a giardino della propria abitazione.

Si fornisce con l'Allegato 14C_1', stralcio del fascicolo di condono relativo al sottonumero 4, nel quale si riporta il modello di istanza di condono appositamente compilato per l'abuso specifico, la relazione tecnica dell'abuso relativa a tutti i sottonumeri, a firma del Geometra **** Omissis **** (sott. 4 - Accessorio Esterno di 28,24 mq equivalenti, pari a 47,06 mq Non residenziali), la documentazione fotografica dell'abuso (immagine in basso relativa al box auto) ed il modello di piantina catastale, predisposto dal geometra incaricato, illustrante la posizione e la morfologia della costruzione.

Nonostante la pendenza della domanda di condono, la proprietà apportava ulteriori modifiche al garage, consistenti in lavorazioni edili atte a trasformarlo in un'abitazione.

In data 01/03/1995 pertanto in virtù della promulgata legge 724/1994, il signor **** Omissis ****, presentava sempre presso gli uffici della XV Ripartizione, un'ulteriore domanda di condono, per la sanatoria dell'illegittimo cambio di destinazione d'uso, da garage ad abitazione, realizzato sull'immobile abusivamente costruito. L'istanza, acquisita dall'ufficio con protocollo numero 55704, veniva successivamente integrata con la relazione descrittiva dell'abuso, con la documentazione fotografica dello stabile residenziale, con la ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano e con la piantina catastale dell'immobile oggetto di sanatoria (tutt'ora attuale, Allegato 2c, protocollo 21922 del 10/01/2002). Stralcio di detto secondo fascicolo di condono, viene qui fornito come Allegato 14C_2'. Pagate le somme dovute a titolo di oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria, in data 11/01/2002 veniva rilasciata la Concessione in Sanatoria numero 272020 per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, conformemente alla sua rappresentazione catastale. Copia della Concessione in Sanatoria viene qui fornita come Allegato 14C_2" (pagina 1).

In data 12/05/2010, veniva presentata per l'immobile così condonato, la richiesta per il rilascio del Certificato di Abitabilità, che corredata da perizia tecnica giurata, veniva acquisita dall'Ufficio Condoni Edilizio con il protocollo 80628. Versati i diritti dovuti, l'istruttoria della pratica si concludeva con il rilascio del Certificato di Agibilità in sanatoria protocollo USCE 6785, Repertorio 137 del 23/02/2011, che viene fornito in copia alla pagina 2 dell'Allegato 14C_2".

Successivamente al rilascio dell'agibilità dell'appartamento, anche l'iter relativo alla legittimazione edilizia del garage originario dell'abitazione, giungeva a conclusione, con il rilascio della pertinente Concessione in Sanatoria numero 288660 del 14/11/2002, qui fornita come Allegato 14C_1". Nelle more delle specifiche del titolo edilizio rilasciato è espressamente riportato 'superato da concessione per prot. 95/55704'.

Come dettagliato al punto della perizia 'Dati catastali' l'appartamento è apparso nella distribuzione interna, sostanzialmente conforme alla piantina catastale depositata richiamata nel titolo edilizio. Dalla documentazione fotografica allegata all'istanza di sanatoria però, si rileva che al tempo, l'ingresso dell'abitazione era privo del tettuccio di protezione, ora presente in sito (visibile nella foto 5 dell'Allegato 5C). La tettoia, aggettante sull'ingresso, è stata conseguentemente edificata in assenza di titolo e pertanto dovrà essere rimossa. I costi per l'eliminazione dell'elemento tecnico, sulla cui tenuta strutturale, stante l'assenza di un progetto non si può avere garanzia, vengono forfettariamente stimati in € 750,00 comprensivi dei costi di discarica, importo che verrà detratto al valore finale di stima del Bene 3.

Nel corso del sopralluogo, sono stati acquisiti i dati dimensionali e tipologici dell'unità immobiliare pignorata, utili alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con generatore di calore costituito da una caldaia a gas, alimentata da apposita bombola alloggiata in un manufatto chiuso con sportello metallico.

La caldaia, non è stata predisposta per la produzione dell'Acqua Calda Sanitaria necessaria all'abitazione, per produrre la quale l'immobile si serviva di boiler elettrico ad accumulo, anch'esso, al pari della caldaia, alloggiato sul muro esterno della costruzione.

L'appartamento presenta serramenti di qualità ordinaria, con finestre e portefinestre costituite con telaio in alluminio e doppi vetri. Le pareti perimetrali sono realizzate con muratura in blocchetti di tufo dello spessore di circa 42 cm, prive di isolamento. Parimenti privo di isolamento è apparso il solaio di copertura. Il conduttore al momento del sopralluogo non era in possesso del libretto degli impianti, allo stesso esplicitamente richiesto, e si impegnava ad inoltrarlo all'Esperto nel breve. Alla data odierna, detta documentazione tecnica, non è stata prodotta alla sottoscritta.

Per fornire un'indicazione utile della prestazione energetica dell'unità immobiliare, se ne è redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, eseguendo il calcolo sulla base delle caratteristiche tipologiche degli impianti rilevati. L'unità immobiliare è dotata di terminali di erogazione costituiti da radiatori, presenti in tutti i vani, le cui posizioni sono state riportate, al pari di quelle della caldaia e dello scaldabagno, nel rilievo architettonico, Allegato 3C'. Nella camera e nello studio, sono presenti anche le unità interne di due condizionatori, dei quali non si è tenuto conto nel calcolo della prestazione, limitata ai servizi di Riscaldamento e ACS.

L'abitazione consta di una superficie utile di 40,49 mq (calpestabile netta), per un volume lordo riscaldato di 173,80 mc. La superficie disperdente complessiva è risultata essere di 211,15 mq. Il rapporto tra volume lordo riscaldato e superficie utile, è risultato particolarmente sfavorevole in termini di dispersioni. Questo perché l'abitazione in oggetto, si palesa isolata, non contigua ad altre abitazioni, con l'intera estensione delle pareti del perimetro, del soffitto e del pavimento, da computare nella superficie disperdente.

Si è quindi elaborato l'APE, dell'immobile pignorato, che viene qui fornito come Allegato 15c.

L'abitazione è risultata ricadere in Classe Energetica G, con un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EP_{gl,nren} di 314,66 kWh/mq anno. Il bene è efficientabile intervenendo sulle chiusure opache, orizzontali e verticali, sostituendo i due generatori ora presenti, con una caldaia a condensazione in grado di assolvere ad entrambi i servizi certificati. Avendo il tetto piano, è altresì agevole dotare l'immobile di pannello solare per la produzione di ACS. Con tali accorgimenti si potrebbe ricondurre il bene in classe D, con un EP_{gl,nren} di soli 98 kWh/mq anno (meno di 1/3 di quello attuale).

Non è stato possibile inoltrare l'APE elaborato al pertinente ufficio regionale ed ottenere il conseguente codice identificativo, stante che non è stato fornito il libretto degli impianti, che al pari del rapporto di controllo in corso di validità, costituisce allegato obbligatorio ai documenti da inoltrare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'abitazione, costituisce l'unico immobile del fabbricato di appartenenza e non possiede pertanto, strutture o impianti in comunione con altre unità immobiliari. Non si ravvisano quindi i presupposti per l'appartenenza dell'immobile in oggetto ad un eventuale condominio.

Relativamente all'accesso al bene, si segnala che il portone dell'appartamento, non è posto sulla pubblica via, ma prospetta il vialetto carrabile, che si apre al civico 43 di via di Valle della Muletta. Detta percorrenza, subalterno 505 della particella 422 (come documentato dall'Elaborato Planimetrico, Allegato 2f) è funzionale anche all'accesso al villino costituente il Bene 1 della presente procedura. Il vialetto, è indicato come Bene Comune Non Censibile, nella Visura Elenco Immobili (Allegato 1f). Ne consegue, che le eventuali spese per la manutenzione del fondo stradale del vialetto o del cancello d'ingresso allo stesso, andranno ripartite in quota parte, anche sul Bene 3 in oggetto.

In relazione ai vincoli si è eseguita una ricognizione delle tavole del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, ove l'area urbana in cui ricade l'immobile, è rappresentata al Foglio 20. Si sono estratti stralci delle quattro tavole, prescrittive e descrittive, costituenti il Piano, la cui sintesi è stata riassunta nell'Allegato 10, nel quale l'area ove insiste il bene in esecuzione è stata evidenziata con cerchio di colore arancione.

Si sono analizzate: la Tavola A- SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO (art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04; art. 21, 22, 23 e 36, quater co. quater L.R. 24/98); la Tavola B- BENI PAESAGGISTICI (art. 134, co. 1, lettera a, b, c; D.lvo 42/04; art. 22 L.R. 24/98); la Tavola C- BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE (art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98); la Tavola D- PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P. VIGENTI (art. 23 co. 1, art. 36, quater co. 1 ter L.R. 24/98).

Per l'area su cui insiste il bene in oggetto non sono emersi specifici regimi vincolistici.

L'area relativa al Bene 3 è così indicata negli elaborati estratti: nella Tavola A come appartenente al Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani; nella Tavola B quale Area Urbanizzata; Nella Tavola C è inserita tra i Beni del Patrimonio Culturale, nel Sistema dell'Insediamento Contemporaneo, come mero Tessuto Urbano; nella Tavola D l'area, priva di specifiche, non risulta tra quelle per le quali sono state avanzate proposte comunali di modifiche ai PTP, il tutto come meglio raffigurato dell'Allegato 10.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la definizione dei lotti, nei quali sono stati ripartiti i quattro beni posti in esecuzione, si sono analizzate le mutue relazioni intercorrenti tra gli immobili, relativamente all'accessibilità, all'autonomia impiantistica e strutturale, alla regolarità dello stato edilizio e catastale ed alla privacy.

Dall'esito dell'analisi eseguita, è emerso che nulla osta affinché il Bene 3 della procedura, venga alienato in uno specifico lotto, costituito solo dal bene in oggetto. L'unità immobiliare appare strutturalmente autonoma, isolata dalle altre costruzioni (non in aderenza ad altri fabbricati), legittimata urbanisticamente (salvo quanto riportato per la ridotta tettoia soprastante l'ingresso), indipendente dal punto di vista impiantistico ed in relazione all'accesso. Questo avviene da vialetto carrabile e pedonale, connesso con la pubblica via, qualificato come bene comune non censibile al Bene 3 e ad altro bene della procedura.

Relativamente al Bene 4 in esecuzione, si rileva in modo evidente la necessità di inserire lo stesso all'interno del medesimo lotto nel quale sarà inserito anche il Bene 2 della procedura, abitazione in villino, del quale costituisce sostanziale pertinenza. Il box auto in oggetto, non possiede nessun accesso dalla pubblica via, ma è

fruibile esclusivamente transitando attraverso il giardino del villino confinante, essendo intercluso all'interno del muro di recinzione dello stesso.

Relativamente ai Beni 1 e 2 in esecuzione si rileva quanto segue. Le abitazioni, tra loro sovrapposte hanno costituito dalla loro costruzione, sino al 2002 (anno del frazionamento e del rilascio del titolo in sanatoria) un'unica unità immobiliare. La suddivisione in due abitazioni del villino originario, non è avvenuta in modo organico, ma per successive fasi (nella domanda di condono, era previsto che parte del piano S1, fosse ancora da attribuirsi all'abitazione superiore) non potendosi garantire in tal senso, la piena indipendenza degli impianti. Questi risultano certamente comuni in merito alla fornitura di GPL, ad uso riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria e per la cucina, tramite un unico bombolone alloggiato nel giardino del Bene 2, inaccessibile per ricarica e manutenzione alla proprietà del Bene 1. Come attestato dalla proprietà, una delle condotte di collegamento tra il deposito di combustibile e le abitazioni, che attraversano interrate il giardino del Bene 2 per circa 70 metri, è danneggiata, tanto da essere inutilizzabile per il villino stesso, privo al momento di riscaldamento. Non si può escludere pertanto, che nel breve, anche la condotta funzionale al Bene 1, presumibilmente coeva dell'altra e che ne ricalca il tracciato, possa necessitare di un intervento di manutenzione straordinaria/sostituzione, da eseguirsi con opere di scavo e rinterro sulla proprietà del Bene 2, in virtù di una servitù di fatto, gravante su quest'ultima, non formalizzata con atto notarile o scrittura privata.

A livello catastale, come illustrato nel corpo della perizia si rileva che il frazionamento protocollo 108322, con il quale l'originario villino è stato diviso in due abitazioni, contestuale al deposito delle rispettive piantine dei villini, presenta delle criticità. I giardini pertinenziali di ciascuna nuova abitazione, oltre a non raggiungere l'intera estensione dell'originario giardino indiviso, sono raffigurati con linea dividente errata per forma ed estensione. L'errore è presente tanto nell'elaborato planimetrico, quanto nella raffigurazione catastale di ciascuna unità immobiliare. Ne consegue che la correzione del dato, trattandosi di elemento di confine, determinerà una conseguente variazione dell'estensione catastale di ciascuna pertinenza esterna (a favore di una ed a svantaggio dell'altra) e non potrà essere eseguita in modo coerente da ciascun singolo titolare, ma esclusivamente in modo contestuale e congiunto. I due giardini inoltre, lungo detta dividente sono collegati da due rampe di scale, chiuse in sommità da un muretto basso, inidoneo a garantire la tenuta da intrusioni nonché la privacy.

Il protocollo catastale 108322, comune alle due nuove abitazioni, presenta un'ulteriore criticità, stante che con lo stesso è stato soppressa solo l'originaria abitazione subalterno 3 e non anche il garage, subalterno 4, tutt'ora presente nell'elenco immobili della particella 420, sebbene ora costituente parte del Bene 1 come da condoni di cui al protocollo 86/65276.

Relativamente alla legittimità edilizia, si è rilevato che il Bene 1, presenta maggiori volumi di quelli assentiti con i titoli edilizi, edificati a danno dell'intercapedine e dell'originario giardino, sul retro dello stabile, per i quali si prevede il ripristino ante operam, ma i cui solai di copertura sono ora utilizzati come terrazzino sul retro del Bene 2. Il ripristino pertanto, dovrà prevedere opere edili estese ad entrambe le unità immobiliari.

Per le sopra citate argomentazioni, appare ragionevole ricondurre il Bene 1 ed il Bene 2 e conseguentemente anche il Bene 4, intercluso nel precedente, all'interno di un unico lotto di vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1

Il Bene 1 in esecuzione, consta di un villino facente parte di un fabbricato composto da più abitazioni, oltre beni accessori. L'unità immobiliare, indicata catastalmente come posta al piano interrato, si palesa a tutti gli effetti, nel fronte d'accesso, come un piano terra, dotato di finestre e portefinestre per l'uscita al giardino pertinenziale, che ne completa la consistenza. Anche nel fronte posteriore, l'abitazione si mostra parzialmente come fuori terra, stante il ridotto sbancamento ivi operato, dell'originario terrapieno che tutt'ora circonda, distanziato da intercapedine, il resto del perimetro dell'abitazione. Il

fabbricato a cui appartiene l'immobile, la cui edificazione risale agli inizi degli anni Settanta, presenta struttura in elevazione di tipo misto, in muratura portante e cemento armato, con solai in cemento armato gettati in opera ed è conclusa superiormente da copertura a falde rivestite di tegole. Il bene presenta una distribuzione interna articolata, frutto della sua genesi edilizia, che include frazionamenti e cambi di destinazione d'uso. L'accesso all'immobile avviene da vialetto carrabile privato, comune anche ad altra unità immobiliare, sito al civico 43 di via di Valle della Muletta, tramite il quale si giunge al cancello del giardino e quindi attraverso questo alla parte abitativa dell'unità immobiliare. La costruzione, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio XIV di Roma Capitale, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Comunale n. 11/2013, nel quadrante nord occidentale del territorio capitolino, in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare. L'area urbana di pertinenza della costruzione, posta in prossimità della via Braccianese Claudia, mostra una bassa densità edilizia, con fabbricati che raramente, per altezza, superano i tre livelli fuori terra. Come documentato dalla foto 1 dell'Allegato 5A, immagine satellitare di zona, detta area urbana conserva tutt'ora una sensibile vocazione agricola. Il collegamento con il trasporto pubblico, tra la località La Storta ed il centro città, stante la localizzazione periferica e la bassa densità edilizia dell'area, risulta disagiata. Lo stesso è attuabile prioritariamente su rotaia, con la linea regionale che dalla stazione Olgiata, distante circa un chilometro dall'immobile, conduce sino alla stazione Valle Aurelia, dalla quale è possibile raggiungere l'omonima stazione della linea A della Metropolitana e tramite questa le zone centrali dell'Urbe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 420, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato part. 422, sub. 503

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

Valore di stima del bene: € 238.124,90

Per la stima dell'unità immobiliare, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che l'operatore ordinario potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico di stima comparativo 'per punti di merito' con metodo moltiplicativo. Il parametro impiegato con tale metodo, per la valutazione degli immobili, è il prezzo in euro al mq di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (ove S_c indica la superficie commerciale e V_{mq} il valore medio unitario al mq), da tale valore si ottiene il valore specifico dell'immobile oggetto di stima $V_a = (k_1 \times k_2 \dots \times k_n) \times V_{imm}$ ove $k_1 \dots k_n$ sono coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Tale metodo consta di tre distinte fasi. La prima consiste nel determinare attraverso un'opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario da prendere a base per il successivo calcolo, in relazione a beni con caratteristiche prossime a quello in oggetto. La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore medio unitario, da applicare all'immobile pignorato. La terza fase consiste nel determinare il valore di stima moltiplicando il valore medio unitario corretto dai relativi coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- Riferimenti bibliografici: F. Forte B. De Rossi (1974), Principi di economia e di estimo, Etas, Milano; A. Realfonzo (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma; Tecnoborsa (2000) Codice delle valutazioni immobiliari, Roma.

- Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in €/mq per beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di indagine di mercato svolta presso gli operatori del settore immobiliare presenti in zona, in base ai dati della Borsa Immobiliare di Roma (di cui si fornisce il relativo Listino nell'Allegato 12b, ultima pubblicazione 2/2024), ed in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma (di cui si fornisce il relativo Listino nell'Allegato 12a, anno 2024 Semestre 2). Entrambi i borsini definiscono i valori degli immobili suddividendo i fabbricati residenziali in due categorie. Il criterio di attribuzione specificato dall'OMI prevede per le abitazioni di categoria A/7, l'appartenenza alla fascia delle ville e dei villini. Il BIR, non indica uno specifico criterio di classificazione, facendo riferimento alla qualità edilizia dello stabile di appartenenza del bene, per

l'attribuzione della giusta fascia. La costruzione alla quale appartiene il Bene 1 in oggetto, non palesa nei suoi elementi costitutivi esterni, particolare qualità edilizia, né tanto meno la stessa si rileva nelle altre caratteristiche dell'abitazione, che denota una genesi derivante non da un progetto unitario, ma frutto di continue adduzioni e trasformazioni. Pertanto si ritiene congruo inserire l'immobile nelle abitazioni di II fascia tra quelle indicate dal BIR. Nello specifico la ricerca effettuata per toponomastica su detto borsino, ha individuato l'abitazione in oggetto, come appartenente alle Zone dell'Agro Romano e Quartieri Marini ZONA NORD, sottozona Z51 La Storta, per la quale il valore medio unitario delle abitazioni di II fascia è indicato pari a 1.600,00 €/mq. Da fonte OMI ricaviamo che il bene è individuato come ricadente nella microzona E159, Suburbana/La Storta, Casale San Nicola, per la quale il valore medio unitario delle ville villini è analogamente indicato pari a 1600,00 €/mq, dato coincidente con quello del BIR e che conseguentemente verrà assunto come riferimento per il successivo calcolo del valore di stima.

- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori (punti di merito)

Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo in virtù delle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, possono suddividersi in caratteristiche posizionali estrinseche, riferite alla localizzazione specifica rispetto al contesto di zona, del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte (in relazione ad una maggiore o minore qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla sua localizzazione nel fabbricato in oggetto (ovvero essenzialmente in funzione del piano di appartenenza e relativi affacci), caratteristiche intrinseche o tecnologiche, relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile in rapporto alla sua estensione ed al suo stato (libero o occupato).

Ciò detto, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario situato in un contesto prossimo a quello da stimare adotteremo i seguenti coefficienti moltiplicatori: Coeff. posizionale estrinseco Kpe 1,00- La sottozona di appartenenza dell'abitazione, a cui fanno riferimento i borsini, appare omogenea dal punto di vista della qualificazione urbana, caratterizzata ovunque da bassa densità edilizia con presenza di verde, non rilevandosi vie o piazze di particolare pregio o al contrario aree degradate; Coeff. posizionale intrinseco Kpi 0,875- L'immobile si palesa nei vani prospettanti il fronte d'accesso come un piano terra, dotato di affaccio profondo e ben irraggiato, mentre nel fronte posteriore, stante la pendenza del lotto si configura come un piano interrato, con alcuni vani ciechi, posti sotto il livello di campagna e soggetti ad umidità, caratteristiche che rendono giustificabile il coefficiente riduttivo indicato. Coeff. intrinseco o tecnologico Ki 1,050- Si rileva che l'unità immobiliare, è stata sottoposta nel tempo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che hanno riguardato tra gli altri le pavimentazioni, i serramenti, le opere da pittore e soprattutto, recentemente, gli impianti (come riportato nel modello SCIA presentato nel 2012), rendendo congrua l'adozione di un coefficiente premiante. Coeff. produttivo Ke 1,125- Come testimoniato dal contratto di locazione in essere al momento del pignoramento, il bene soprattutto per la presenza del giardino che offre anche la possibilità di parcheggio, ha una sua appetibilità sul mercato delle locazioni, che rende giustificabile l'adozione del coefficiente premiante indicato.

Da quanto sopra esposto consegue un coefficiente $K = (Kpe \cdot Kpi \cdot Ki \cdot Ke) = 1,0336$ da cui deriva un valore unitario per l'immobile di $1,0336 \times 1.600,00 = 1.653,76$ €/mq.

- Calcolo del valore di stima: superficie commerciale dell'unità immobiliare: 143,99 mq; valore unitario: 1.653,76 €/mq; - Valore di stima dell'immobile = $143,99 \times 1.653,76 = 238.124,90$ €.

Stante l'imminenza della prima scadenza del contratto di locazione in essere e la congruità del canone pattuito, si ritiene di non dover apportare decurtazioni, al valore dell'immobile sopra calcolato. La presenza del contratto permette comunque di fare una verifica di quanto sopra determinato, eseguendo una stima per capitalizzazione dei redditi. Dal borsino BIR, ricaviamo che il rapporto tra la redditività annua di un mq di abitazione ed il suo valore unitario è pari al 4,125% ($5,5 \times 12 / 1600,00$). Il contratto in essere ammonta a 15.600,00 €/annui lordi. Per la determinazione del reddito netto, a detto importo

andranno detratte le imposte sui redditi (al minimo 23%) e le imposte di possesso IMU (aliquota 1,14% pari a circa 2.100,00 €). Ne consegue che eseguendo la stima per capitalizzazione dei redditi annuali netti (ipotizzando per la verifica il canone costante), otterremo un valore di stima pari a $[(15.600,00 \times 0,77) - 2.100] / 0,04125 = 240.290,91$ €. Dato in linea con quanto in precedenza calcolato.

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1

Il Bene 2 della procedura, è costituito da un'abitazione in villino dotata di un ampio giardino pertinenziale. Il bene insiste su un più ampio fabbricato, che si compone di abitazioni e beni accessori. L'unità immobiliare, consta di un piano terra, con funzione prettamente abitativa e di un piano primo sotto falda ad uso vario. Stante la pendenza del lotto su cui insiste il fabbricato, anche il piano terra del villino, su uno dei fronti del suo prospetto, si configura di fatto come un piano primo, essendo integralmente soprastante altra abitazione, semi interrata avente accesso indipendente e distinto, posto a quota inferiore (Bene 1 della procedura). Lo stabile di appartenenza dell'immobile, la cui edificazione risale agli inizi degli anni Settanta, presenta struttura in elevazione di tipo misto, in muratura portante e cemento armato, con solai in cemento armato gettati in opera ed è conclusa superiormente da copertura a falde rivestite di tegole. Nell'alzato, il villino appare costituito da un volume principale che si eleva per due livelli e da alcuni corpi aggiuntivi, con altezza limitata al solo piano terra, successivamente costituiti ed adibiti a veranda, dispensa e cucina (parte). L'abitazione è posta al termine di un vialetto carrabile (foto 5, Allegato 5B), che dal cancello in ferro, sito al civico 39 di via di Valle della Muletta, attraversando il giardino pertinenziale, conduce alla gradinata e quindi alla veranda d'ingresso della residenza. L'intera proprietà è perimetrata da recinzione, costituita prevalentemente da alto muro in blocchetti di tufo, superiormente coronato con tegole in laterizio. In relazione alle caratteristiche della zona urbana di appartenenza del Bene 2, si veda quanto già esposto in relazione al Bene 1 della procedura, con il quale il villino in oggetto costituirà unico lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 420, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Part. 422, Sub. 504

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

Valore di stima del bene: € 484.481,76

Per la stima del Bene 2 della procedura, si seguirà il cosiddetto metodo sintetico comparativo "per punti di merito" con metodo moltiplicativo, metodologia già illustrata in relazione alla stima del Bene 1, alla cui lettura si rimanda per maggiori dettagli.

- Riferimenti bibliografici: F. Forte B. De Rossi (1974), Principi di economia e di estimo, Etas, Milano; A. Realfonzo (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma; Tecnoborsa (2000) Codice delle valutazioni immobiliari, Roma.

- Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in €/mq per beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di indagine di mercato svolta presso gli operatori del settore immobiliare, in base ai dati della Borsa Immobiliare di Roma (di cui si fornisce il relativo Listino nell'Allegato 12b, ultima pubblicazione 2/2024), ed in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma (di cui si fornisce il relativo Listino nell'Allegato 12a, anno 2024 Semestre 2). Entrambi i borsini definiscono i valori degli immobili suddividendo i fabbricati residenziali in due categorie. Il criterio di attribuzione specificato dall'OMI prevede per le abitazioni di categoria A/7, l'appartenenza alla fascia delle ville e dei villini. Il BIR, non indica uno specifico criterio di classificazione, facendo riferimento alla qualità edilizia dello stabile di appartenenza del bene, per l'attribuzione della giusta fascia. La costruzione cui appartiene il Bene 2, non palesa nei suoi elementi costitutivi esterni, particolare qualità edilizia, né tanto meno la stessa si rileva nelle altre caratteristiche dell'abitazione, il cui stato attuale è frutto di adduzioni e trasformazioni (l'immobile è stato oggetto di ben tre distinte pratiche di condono). Pertanto si ritiene congruo inserire l'immobile nelle abitazioni di II fascia tra quelle indicate dal BIR.

Come già argomentato in relazione alla stima del Bene 1, dai borsini analizzati, si è rilevato quale

congruo da prendere a base per il successivo, un valore medio unitario pari a 1.600,00 €/mq.

- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori (punti di merito)

Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo in virtù delle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, possono suddividersi in caratteristiche posizionali estrinseche, riferite alla localizzazione specifica rispetto al contesto di zona, del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte (in relazione ad una maggiore o minore qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla sua localizzazione nel fabbricato in oggetto (ovvero essenzialmente in funzione del piano di appartenenza e relativi affacci), caratteristiche intrinseche o tecnologiche, relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile in rapporto alla sua estensione ed al suo stato (libero o occupato).

Ciò detto, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario situato in un contesto prossimo a quello da stimare adotteremo i seguenti coefficienti moltiplicatori: Coeff. posizionale estrinseco Kpe 1,00- La sottozona di appartenenza dell'abitazione, a cui fanno riferimento i borsini, appare omogenea dal punto di vista della qualificazione urbana, caratterizzata ovunque da bassa densità edilizia con presenza di verde, non rilevandosi vie o piazze di particolare pregio o al contrario aree degradate; Coeff. posizionale intrinseco Kpi 1,05- L'immobile si palesa per un fronte del suo prospetto, quello con la migliore esposizione, come un piano primo e per la parte residua come un piano rialzato, ben esposto ed elevato rispetto alla quota della pubblica via ed a quella media di zona. Coeff. intrinseco o tecnologico Ki 0,950- L'immobile, non appare essere stato sottoposto recentemente a significativi interventi manutentivi degli elementi tecnici e tecnologici, con particolare riferimento all'impianto idraulico e soprattutto all'impianto di riscaldamento, tutt'ora non funzionante e dismesso per la vetustà della condotta di collegamento tra il serbatoio di GPL ed il locale caldaia, e per l'assenza di un idoneo generatore di calore (la caldaia in sito è funzionale alla sola produzione di acqua calda ad uso sanitario) e non anche al riscaldamento. Coeff. produttivo Ke 1,00- Come testimoniato dai due contratti di locazione, ancora in essere al momento del sopralluogo, relativi alle altre due residenze del cespite in esecuzione, l'area ed i beni in esecuzione, possiedono un certo appeal, sul mercato delle locazioni. Ciò nonostante, si ritiene congruo per il bene in oggetto, applicare un coefficiente produttivo neutro, stante che in relazione alla sua notevole estensione, la consistenza dell'immobile appare eccessivamente sbilanciata verso i locali ad uso living o accessori, con un ridotto numero di camere da letto, solo due delle quali una, con forma irregolare sostanzialmente fruibile per un uso singolo.

Da quanto sopra esposto consegue un coefficiente $K = (Kpe \cdot Kpi \cdot Ki \cdot Ke) = 0,9975$ da cui deriva un valore unitario per l'immobile di $0,9975 \times 1.600,00 = 1.596,00$ €/mq.

- Calcolo del valore di stima: superficie commerciale dell'unità immobiliare: 303,56 mq; valore unitario: 1.596,00 €/mq; - Valore di stima dell'immobile = $303,56 \times 1.596,00 = 484.481,76$ €.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T

Il Bene 4 in esecuzione, consta di un'autorimessa (destinazione d'uso catastale C/6), dotata di ingresso carrabile posto all'interno del giardino del villino costituente il Bene 2 della procedura. Questo è a sua volta accessibile dal civico 39 di via di Valle della Muletta, per mezzo di un grande cancello scorrevole. Il garage insiste su un fabbricato isolato, privo di strutture in comunione con altri stabili, che si eleva per un solo livello. Di detta costruzione, l'autorimessa in oggetto costituisce l'intera consistenza. L'edificio presenta pianta rettangolare, con struttura portante costituita da muratura di blocchetti di tufo e pilastri in mattoni. La copertura è del tipo piano. Il bene, ampiamente finestrato, si mostrava al sopralluogo, in ordinario stato conservativo. In relazione alle caratteristiche della zona urbana di appartenenza del Bene 4, si veda quanto già esposto in relazione al Bene 1 della procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 422, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 71.531,20

Data la natura del bene, categoria catastale C/6, la sua destinazione d'uso e la sua consistenza, per la stima del suo più probabile valore commerciale, si opererà con il metodo di stima sintetico comparativo. Quantificato il valore unitario di un mq di rimessa, si determinerà il valore complessivo del bene dal prodotto tra il valore unitario e la consistenza dello stesso.

Determinazione del valore medio unitario

Per la determinazione del valore medio unitario (riferito ad un bene analogo, in condizioni ordinarie, posto in un contesto prossimo a quello in oggetto), è stata eseguita opportuna indagine di mercato e si sono estratti i listini della Borsa Immobiliare di Roma (BIR) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI). Entrambi i borsini suddividono il territorio comunale in più zone omogenee ristrette. Nello specifico il BIR individua il bene come sito nella Zona dell'Agro Romano e Quartieri Marini Zona Nord, sottozona Z51 La Storta (Allegato 12b), l'OMI individua l'immobile come sito nella zona Suburbana-La Storta, Codice di zona E159 (Allegato 12a).

Dei due listini analizzati, solo il BIR fornisce un valore economico per il mq di autorimessa, quantificato mediamente in € 950,00 dato che verrà pertanto preso a base, quale valore medio unitario di confronto con il bene in oggetto. A titolo di verifica della congruità del dato assunto, si analizzeranno indirettamente i dati ricavati dal borsino OMI, desumendo il valore medio unitario della rimessa, quale pertinenza dell'abitazione in villino. Per i villini, il borsino OMI indica un valore medio unitario di 1.600,00 €/mq. Ordinariamente al garage di pertinenza di un'abitazione, viene attribuito un coefficiente riduttivo della consistenza che oscilla tra un valore di 0,4 e 0,6 (in funzione dell'estensione e soprattutto della zona urbana in relazione alla disponibilità di parcheggi). Ne consegue che il valore medio unitario di un mq di garage desunto dall'analisi del borsino OMI possa essere incluso in una forbice compresa tra un minimo 640,00 ed un massimo di 960,00 €. La verifica eseguita, attesta la congruità del dato fornito dal Borsino BIR, che risulta ricadere all'interno della forbice di valore desunta dall'analisi effettuata con i valori dell'OMI.

Determinazione del valore unitario del bene in oggetto

Come dettagliato allo specifico punto della presente relazione, il box si palesa in uno stato conservativo ordinario, palesando solo lievi fenomeni di degrado. Anche relativamente alla qualità delle finiture, il box non si discosta, per pregi o difetti, da quanto riscontrabile nel maggior numero dei box coevi.

Una valutazione specifica, va fatta in merito al taglio dimensionale del bene, che eccede quello maggiormente richiesto per detta tipologia di beni. Occorre poi segnalare che, sebbene per estensione superficiale il box in oggetto possa teoricamente ricoverare contemporaneamente almeno tre autoveicoli di medie dimensioni, nella pratica detta utilizzazione contemporanea è negata dalla posizione dell'accesso, che posto sul lato corto del garage, impedisce la libera fruizione congiunta di più autovetture (l'autovettura ricoverata in posizione prossima all'accesso, impedirebbe la movimentazione delle altre). Si rileva poi, che il Bene 4, distinta unità immobiliare, non possiede accesso diretto da strada e non è pertanto commerciabile singolarmente.

Per le argomentazioni sopra illustrate, appare congruo stimare il valore unitario del bene in oggetto, applicando un coefficiente riduttivo del 20%, a quello medio unitario indicato dal BIR.

Valore Unitario Garage 950,00 x 0,80 = 760,00 €/mq

Ne consegue che per il Bene 4 della procedura, il più probabile valore di stima sarà pari a 760,00 x 94,12 = 71.531,20 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - via di Valle della Muletta n.	143,99 mq	1.653,76 €/mq	€ 238.124,90	100,00%	€ 238.124,90

43 , piano S1					
Bene N° 2 - Villetta Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1	303,56 mq	1.596,00 €/mq	€ 484.481,76	100,00%	€ 484.481,76
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T	94,12 mq	760,00 €/mq	€ 71.531,20	100,00%	€ 71.531,20
Valore di stima:					€ 794.137,86

Valore di stima: € 794.137,86

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: € 726.500,00

Si è sopra riportato il valore del Lotto 1 in esecuzione, composto dai Beni 1, 2 e 4 della procedura, espresso al netto della riduzione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, delle spese per la regolarizzazione catastale, oltre che per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 5% del valore di stima.

Pertanto ricordando che il compendio viene venduto a corpo e non a misura possiamo affermare che allo stesso possa attribuirsi il più probabile valore di 726.500,00 €.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano T
 Il Bene 3 in esecuzione, consta di un appartamento indipendente, sito al piano terra di un ridotto fabbricato del quale costituisce l'intera consistenza. L'accesso all'immobile avviene da vialetto carrabile privato, comune anche ad altra unità immobiliare, sito al civico 43 di via di Valle della Muletta, in località La Storta. Il fabbricato dalla pianta rettangolare, presenta struttura portante in muratura con finitura ad intonaco e pittura color salmone. La copertura è costituita da solaio piano in latero-cemento. L'abitazione, dotata di impianto di riscaldamento autonomo, si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una cameretta, un disimpegno ed un bagno. Il tutto si mostrava al sopralluogo, in ordinario stato conservativo. L'immobile, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio XIV di Roma Capitale, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Comunale n. 11/2013, nel quadrante nord occidentale del territorio capitolino, in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare. L'area urbana di pertinenza della costruzione, posta in prossimità della via Braccianese Claudia, mostra una bassa densità edilizia, con

fabbricati che raramente, per altezza, superano i tre livelli fuori terra. Come documentato dalla foto 1 dell'Allegato 5C, immagine satellitare di zona, detta area urbana conserva tutt'ora una sensibile vocazione agricola. Il collegamento con il trasporto pubblico, tra la località La Storta ed il centro città, stante la localizzazione periferica e la bassa densità edilizia dell'area, risulta disagiata. Lo stesso è attuabile prioritariamente su rotaia, con la linea regionale, che dalla stazione Olgiata, distante circa un chilometro dall'immobile, conduce sino alla stazione Valle Aurelia, dalla quale è possibile raggiungere l'omonima stazione della linea A della Metropolitana e tramite questa le zone centrali dell'Urbe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 422, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 90.383,88

Per la stima dell'unità immobiliare, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che l'operatore ordinario potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico di stima comparativo 'per punti di merito' con metodo moltiplicativo. Il parametro impiegato con tale metodo, per la valutazione degli immobili, è il prezzo in euro al mq di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (ove S_c indica la superficie commerciale e V_{mq} il valore medio unitario al mq), da tale valore si ottiene il valore specifico dell'immobile oggetto di stima $V_a = (k_1 \times k_2 \dots \times k_n) \times V_{imm}$ ove $k_1 \dots k_n$ sono coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Tale metodo consta di tre distinte fasi. La prima consiste nel determinare attraverso un'opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario da prendere a base per il successivo calcolo, in relazione a beni con caratteristiche prossime a quello in oggetto. La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore medio unitario, da applicare all'immobile pignorato. La terza fase consiste nel determinare il valore di stima moltiplicando il valore medio unitario corretto dai relativi coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- Riferimenti bibliografici: F. Forte B. De Rossi (1974), Principi di economia e di estimo, Etas, Milano; A. Realfonzo (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma; Tecnoborsa (2000) Codice delle valutazioni immobiliari, Roma.

- Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in €/mq per beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di indagine di mercato svolta presso gli operatori del settore immobiliare presenti in zona, in base ai dati della Borsa Immobiliare di Roma (di cui si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12b, ultima pubblicazione 2/2024), ed in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma (di cui si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12a, anno 2024 Semestre 2). Entrambi i borsini definiscono i valori degli immobili suddividendo i fabbricati residenziali in due categorie. Il criterio di attribuzione specificato dall'OMI prevede per le abitazioni di categoria A/4, l'appartenenza alla fascia delle cosiddette 'Abitazioni Economiche', riconducibile a quella delle 'Abitazioni Civili' con opportuni criteri riduttivi. Il BIR, non indica uno specifico criterio di classificazione, ma stante le caratteristiche più che ordinarie dell'immobile, si ritiene corretto assimilarlo alle abitazioni di II fascia. Nello specifico la ricerca effettuata per toponomastica sul BIR, ha individuato l'abitazione in oggetto, come appartenente alle Zone dell'Agro Romano e Quartieri Marini ZONA NORD, sottozona Z51 La Storta, per la quale il valore medio unitario delle abitazioni di II fascia è indicato pari a 1.600,00 €/mq. Da fonte OMI ricaviamo che il bene è individuato come ricadente alla microzona E 159, Suburbana/La Storta, Casale San Nicola, per la quale applicando i criteri indicati dall'Agenzia, il valore medio unitario da prendere è indicato pari a 1.791,00 €/mq. Pertanto dalla media dei due borsini, il dato del valore medio unitario da prendere a base per il successivo calcolo sarà pari $(1.600,00 + 1.791,00)/2 = 1.695,50$ €/mq.

- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori (punti di merito)

Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo in virtù delle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, possono suddividersi in caratteristiche posizionali

estrinseche, riferite alla localizzazione specifica rispetto al contesto di zona, del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte (in relazione ad una maggiore o minore qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla sua localizzazione nel fabbricato in oggetto (ovvero essenzialmente in funzione del piano di appartenenza e relativi affacci), caratteristiche intrinseche o tecnologiche, relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile in rapporto alla sua estensione ed al suo stato (libero o occupato).

Ciò detto, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario situato in un contesto prossimo a quello da stimare adotteremo i seguenti coefficienti moltiplicatori: Coeff. posizionale estrinseco Kpe 1,00- La sottozona di appartenenza dell'abitazione, cui fanno riferimento i borsini, appare omogenea dal punto di vista della qualificazione urbana, caratterizzata ovunque da bassa densità edilizia con presenza di verde, non rilevandosi vie o piazze di particolare pregio o al contrario aree degradate; Coeff. posizionale intrinseco Kpi 0,950- L'immobile che costituisce l'intero stabile, sviluppa la propria consistenza al solo piano terra ed a quota lievemente ribassata rispetto al piano di campagna. Dette caratteristiche rendono giustificabile l'adozione del coefficiente riduttivo indicato; Coeff. intrinseco o tecnologico Ki 0,975- L'unità immobiliare, presenta qualità edilizia generalmente ordinaria e talvolta mediocre in alcuni elementi di finitura (quali le porte interne). A livello impiantistico, si segnala poi che la caldaia della quale è dotato l'immobile, allorché non allacciata alla rete pubblica di distribuzione del gas metano (è alimentata da bombole), non è funzionale alla produzione di acqua calda sanitaria, per la quale l'appartamento in oggetto si avvale di un boiler elettrico ad accumulo (impianto fortemente energivoro); Coeff. produttivo Ke 1,05- Come testimoniato dal contratto di locazione in essere al momento del pignoramento, il bene corrisponde per il taglio ridotto e per le ulteriori caratteristiche (assenza di condominio e quindi di spese fisse) alle richieste del mercato ed è in grado di produrre, in rapporto al suo valore immobiliare ed alla sua consistenza, una apprezzabile redditività.

Da quanto sopra esposto consegue un coefficiente $K = (Kpe \cdot Kpi \cdot Ki \cdot Ke) = 0,9726$ da cui deriva un valore unitario per l'immobile di $0,9726 \times 1.695,50 = 1.649,04 \text{ €/mq}$.

- Calcolo del valore di stima: superficie commerciale dell'unità immobiliare: 54,81 mq; valore unitario: 1.649,04 €/mq; - Valore di stima dell'immobile = $54,81 \times 1.649,04 = 90.383,88 \text{ €}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano T	54,81 mq	1.649,04 €/mq	€ 90.383,88	100,00%	€ 90.383,88
Valore di stima:					€ 90.383,88

Valore di stima: € 90.383,88

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica	750,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 85.100,00

Si è sopra riportato il valore del Bene 3 della procedura, unico bene del Lotto 2, espresso al netto della riduzione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, oltre che per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 5% del valore di stima. Pertanto ricordando che il bene viene venduto a corpo e non a misura possiamo affermare che allo stesso possa attribuirsi il più probabile valore di 85.100,00 €.

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 29/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Ciancitto Carmelita

CARMELITA
CIANCITTO
Ordine degli
Architetti,
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
29.05.2025
19:18:03
GMT+01:00

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1i, 1h
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - 2a', 2a'', 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo architettonico, dimensionale e degli abusi - 3A', 3A'', 3B', 3B'', 3C, 3D
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione inerente la provenienza in capo ai debitori - 4a, 4b, 4c', 4c''
- ✓ N° 4 Foto - 5a, 5b, 5c, 5d
- ✓ N° 2 Altri allegati - PRG - 6a, 6b
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbali di sopralluogo - 7a, 7b, 7c, 7d
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati contestuali Anagrafici, Estratti Registro Atti di matrimonio, Certificato morte
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione inerente legittimità edilizia edificio originario - 9a, 9b, 9c, 9d
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR - 10

- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Fascicolo agibilità edificio originario - 11a, 11b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio banca dati OMI e BIR - 12a, 12b
- ✓ N° 4 Altri allegati - Contratti di locazione, Verbale rilascio Bene 3, Istanze ed esiti interrogazioni Agenzia delle Entrate - 13a, 13b', 13b'', 13c
- ✓ N° 15 Altri allegati - Documentazione inerente legittimità edilizia, Fascicoli di Condonò, Concessioni in Sanatoria, Certificati di agibilità - 14A_1', 14A_1'', 14A_2, 14AB', 14AB'', 14B_1', 14B_1'', 14B_2', 14B_2'', 14C_1', 14C_1'', 14C_2', 14C_2'', 14D', 14D''
- ✓ N° 4 Altri allegati - Simulazioni APE - 15a, 15b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Modulo controllo esperto, Perizia versione privacy - 16a, 16b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Notula competenze e Ricevute spese - 17a, 17b

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1

Il Bene 1 in esecuzione, consta di un villino facente parte di un fabbricato composto da più abitazioni, oltre beni accessori. L'unità immobiliare, indicata catastalmente come posta al piano interrato, si palesa a tutti gli effetti, nel fronte d'accesso, come un piano terra, dotato di finestre e portefinestre per l'uscita al giardino pertinenziale, che ne completa la consistenza. Anche nel fronte posteriore, l'abitazione si mostra parzialmente come fuori terra, stante il ridotto sbancamento ivi operato, dell'originario terrapieno che tutt'ora circonda, distanziato da intercapedine, il resto del perimetro dell'abitazione. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile, la cui edificazione risale agli inizi degli anni Settanta, presenta struttura in elevazione di tipo misto, in muratura portante e cemento armato, con solai in cemento armato gettati in opera ed è conclusa superiormente da copertura a falde rivestite di tegole. Il bene presenta una distribuzione interna articolata, frutto della sua genesi edilizia, che include frazionamenti e cambi di destinazione d'uso. L'accesso all'immobile avviene da vialetto carrabile privato, comune anche ad altra unità immobiliare, sito al civico 43 di via di Valle della Muletta, tramite il quale si giunge al cancello del giardino e quindi attraverso questo alla parte abitativa dell'unità immobiliare. La costruzione, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio XIV di Roma Capitale, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Comunale n. 11/2013, nel quadrante nord occidentale del territorio capitolino, in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare. L'area urbana di pertinenza della costruzione, posta in prossimità della via Braccianese Claudia, mostra una bassa densità edilizia, con fabbricati che raramente, per altezza, superano i tre livelli fuori terra. Come documentato dalla foto 1 dell'Allegato 5A, immagine satellitare di zona, detta area urbana conserva tutt'ora una sensibile vocazione agricola. Il collegamento con il trasporto pubblico, tra la località La Storta ed il centro città, stante la localizzazione periferica e la bassa densità edilizia dell'area, risulta disagiata. Lo stesso è attuabile prioritariamente su rotaia, con la linea regionale che dalla stazione Olgiata, distante circa un chilometro dall'immobile, conduce sino alla stazione Valle Aurelia, dalla quale è possibile raggiungere l'omonima stazione della linea A della Metropolitana e tramite questa le zone centrali dell'Urbe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 420, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato part. 422, sub. 503

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo 'Sistemi e Regole' si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Ambientale - AGRO ROMANO (articoli da 74 a 81 NTA del PRG) - Aree Agricole. In merito si produce come Allegato 6a' stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6a" stralcio dell'analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati l'area in cui insiste il bene in oggetto, è stata evidenziata con cerchio di colore rosso. Si fornisce inoltre con l'Allegato 6b, stralcio della Carta per la Qualità, del PRG vigente, dalla cui visione emerge che non risultano specifiche, per lo stabile in oggetto o per la sua area di sedime.

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1

Il Bene 2 della procedura, è costituito da un'abitazione in villino dotata di un ampio giardino pertinenziale. Il bene insiste su un più ampio fabbricato, che si compone di abitazioni e beni accessori. L'unità immobiliare, consta di un piano terra, con funzione prettamente abitativa e di un piano primo sotto falda ad uso vario. Stante la pendenza del lotto su cui insiste il fabbricato, anche il piano terra del villino, su uno dei fronti del suo prospetto, si configura di fatto come un piano primo, essendo integralmente soprastante altra abitazione, semi interrata avente accesso indipendente e distinto, posto a quota inferiore (Bene 1 della procedura). Lo stabile di appartenenza dell'immobile, la cui edificazione

risale agli inizi degli anni Settanta, presenta struttura in elevazione di tipo misto, in muratura portante e cemento armato, con solai in cemento armato gettati in opera ed è conclusa superiormente da copertura a falde rivestite di tegole. Nell'alzato, il villino appare costituito da un volume principale che si eleva per due livelli e da alcuni corpi aggiuntivi, con altezza limitata al solo piano terra, successivamente costituiti ed adibiti a veranda, dispensa e cucina (parte). L'abitazione è posta al termine di un vialetto carrabile (foto 5, Allegato 5B), che dal cancello in ferro, sito al civico 39 di via di Valle della Muletta, attraversando il giardino pertinenziale, conduce alla gradinata e quindi alla veranda d'ingresso della residenza. L'intera proprietà è perimetrata da recinzione, costituita prevalentemente da alto muro in blocchetti di tufo, superiormente coronato con tegole in laterizio. In relazione alle caratteristiche della zona urbana di appartenenza del Bene 2, si veda quanto già esposto in relazione al Bene 1 della procedura, con il quale il villino in oggetto costituirà unico lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 420, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Part. 422, Sub. 504

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

Destinazione urbanistica: In relazione alla normativa urbanistica, si veda quanto esposto in merito per il Bene 1 della procedura, con il quale il villino in oggetto, congiuntamente con il garage, Bene 4 in esecuzione, costituisce unico lotto.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T

Il Bene 4 in esecuzione, consta di un'autorimessa (destinazione d'uso catastale C/6), dotata di ingresso carrabile posto all'interno del giardino del villino costituente il Bene 2 della procedura. Questo è a sua volta accessibile dal civico 39 di via di Valle della Muletta, per mezzo di un grande cancello scorrevole. Il garage insiste su un fabbricato isolato, privo di strutture in comunione con altri stabili, che si eleva per un solo livello. Di detta costruzione, l'autorimessa in oggetto costituisce l'intera consistenza. L'edificio presenta pianta rettangolare, con struttura portante costituita da muratura di blocchetti di tufo e pilastri in mattoni. La copertura è del tipo piano. Il bene, ampiamente finestrato, si mostrava al sopralluogo, in ordinario stato conservativo. In relazione alle caratteristiche della zona urbana di appartenenza del Bene 4, si veda quanto già esposto in relazione al Bene 1 della procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 422, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In relazione alla normativa urbanistica, si veda quanto illustrato nell'analogo punto della perizia argomentato per il Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 726.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano T

Il Bene 3 in esecuzione, consta di un appartamento indipendente, sito al piano terra di un ridotto fabbricato del quale costituisce l'intera consistenza. L'accesso all'immobile avviene da vialetto carrabile privato, comune anche ad altra unità immobiliare, sito al civico 43 di via di Valle della Muletta, in località La Storta. Il fabbricato dalla pianta rettangolare, presenta struttura portante in muratura con finitura ad intonaco e pittura color salmone. La copertura è costituita da solaio piano in latero-cemento. L'abitazione, dotata di impianto di riscaldamento autonomo, si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una cameretta, un disimpegno ed un bagno. Il tutto si mostrava al sopralluogo, in ordinario stato conservativo. L'immobile, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio XIV di Roma Capitale, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Comunale n. 11/2013, nel quadrante nord occidentale del territorio capitolino, in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare. L'area urbana di pertinenza della costruzione, posta in prossimità della via Braccianese Claudia, mostra una bassa densità edilizia, con fabbricati che raramente, per altezza, superano i tre livelli fuori terra. Come documentato dalla foto 1

dell'Allegato 5C, immagine satellitare di zona, detta area urbana conserva tutt'ora una sensibile vocazione agricola. Il collegamento con il trasporto pubblico, tra la località La Storta ed il centro città, stante la localizzazione periferica e la bassa densità edilizia dell'area, risulta disagiata. Lo stesso è attuabile prioritariamente su rotaia, con la linea regionale, che dalla stazione Olgiata, distante circa un chilometro dall'immobile, conduce sino alla stazione Valle Aurelia, dalla quale è possibile raggiungere l'omonima stazione della linea A della Metropolitana e tramite questa le zone centrali dell'Urbe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 422, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.02.2008, dall'elaborato prescrittivo 'Sistemi e Regole' si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Ambientale - AGRO ROMANO (articoli da 74 a 81 NTA del PRG) - Aree Agricole. In merito si produce come Allegato 6a' stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6a'' stralcio dell'analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati l'area in cui insiste il bene in oggetto, è stata evidenziata con cerchio di colore rosso. Si fornisce inoltre con l'Allegato 6b, stralcio della Carta per la Qualità, del PRG vigente, dalla cui visione emerge che non risultano specifiche, per lo stabile in oggetto o per la sua area di sedime.

Prezzo base d'asta: € 85.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1004/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 726.500,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 420, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato part. 422, sub. 503	Superficie	143,99 mq
Stato conservativo:	Il villino, come testimoniato dalle immagini fotografiche costituenti l'Allegato 5A, si mostrava in buono stato conservativo. I muri ed il soffitto dell'unità immobiliare si palesavano generalmente ben rasati e con pittura omogenea. Anche la carta da parati, elemento particolarmente predisposto al rapido degrado in presenza di umidità, nei pochi locali in cui se ne è riscontrata la presenza, appariva ben stesa ed aderente al supporto. Le finestre e le porte, apparivano funzionanti ed in ordinario stato di conservazione. All'interno del bene, il ridotto degrado rilevato, consistente principalmente in umidità di risalita, si è rilevato nei muri di perimetro di quelle porzioni di vano, prospicienti il retro, ricavate nell'originaria intercapedine che perimetrava il livello. Il degrado si presenta con esfoliazioni della rasatura e piccole muffe e macchie nella pittura, nella parte inferiore delle pareti, in prossimità dei radiatori. I vani interessati sono il guardaroba, la camera da letto ed il suo bagno pertinenziale (ambienti raffigurati nelle foto 14, 16 e 18). All'esterno si segnalano alcune sconnessioni della pavimentazione dell'area scoperta (foto 5 e 8) e la rottura del vetro inferiore della porta vetrata, della veranda antistante l'accesso all'immobile.		
Descrizione:	Il Bene 1 in esecuzione, consta di un villino facente parte di un fabbricato composto da più abitazioni, oltre beni accessori. L'unità immobiliare, indicata catastalmente come posta al piano interrato, si palesa a tutti gli effetti, nel fronte d'accesso, come un piano terra, dotato di finestre e portefinestre per l'uscita al giardino pertinenziale, che ne completa la consistenza. Anche nel fronte posteriore, l'abitazione si mostra parzialmente come fuori terra, stante il ridotto sbancamento ivi operato, dell'originario terrapieno che tutt'ora circonda, distanziato da intercapedine, il resto del perimetro dell'abitazione. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile, la cui edificazione risale agli inizi degli anni Settanta, presenta struttura in elevazione di tipo misto, in muratura portante e cemento armato, con solai in cemento armato gettati in opera ed è conclusa superiormente da copertura a falde rivestite di tegole. Il bene presenta una distribuzione interna articolata, frutto della sua genesi edilizia, che include frazionamenti e cambi di destinazione d'uso. L'accesso all'immobile avviene da vialetto carrabile privato, comune anche ad altra unità immobiliare, sito al civico 43 di via di Valle della Muletta, tramite il quale si giunge al cancello del giardino e quindi attraverso questo alla parte abitativa dell'unità immobiliare. La costruzione, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio XIV di Roma Capitale, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Comunale n. 11/2013, nel quadrante nord occidentale del territorio capitolino, in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare. L'area urbana di pertinenza della costruzione, posta in prossimità della via Braccianese Claudia, mostra una bassa densità edilizia, con fabbricati che raramente, per altezza, superano i tre livelli fuori terra. Come documentato dalla foto 1 dell'Allegato 5A, immagine satellitare di zona, detta area urbana conserva tutt'ora una sensibile vocazione agricola. Il collegamento con il trasporto pubblico, tra la località La Storta ed il centro città, stante la localizzazione periferica e la bassa densità edilizia dell'area, risulta disagiata. Lo stesso è attuabile prioritariamente su rotaia, con la linea regionale che dalla stazione Olgiata, distante circa un chilometro dall'immobile, conduce sino alla stazione Valle Aurelia, dalla quale è possibile raggiungere l'omonima stazione della linea A della Metropolitana e tramite questa le zone centrali dell'Urbe.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 420, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Part. 422, Sub. 504	Superficie	303,56 mq
Stato conservativo:	Il villino si mostrava nel complesso in ordinario stato conservativo e generalmente in buono stato, nella porzione con sviluppo al piano terra, ove l'unico degrado riscontrato si configurava come dei graffiti fatti nel muro di alcuni vani (foto 27 dell'Allegato 5b). Il livello sottotetto mostrava fenomeni di più tipologie, nel parquet che presentava una lacuna della continuità (foto 25) oltre a degrado in prossimità del piede delle fioriere, nelle pareti perimetrali, alcune delle quali, realizzate in cartongesso, si mostravano tutt'ora incomplete (immagine di destra della foto 25) e nelle finestre-lucernaio installate in falda, una delle quali era stata coperta esternamente da pannello protettivo ondulato (foto 20), presumibilmente per ridurre le infiltrazioni provenienti dal serramento. L'immobile è risultato privo di caldaia idonea a garantire il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, stante che il generatore presente, è uno scaldabagno a gas, utile allorché funzionante, alla sola produzione di acqua calda sanitaria.		
Descrizione:	Il Bene 2 della procedura, è costituito da un'abitazione in villino dotata di un ampio giardino pertinenziale. Il bene insiste su un più ampio fabbricato, che si compone di abitazioni e beni accessori. L'unità immobiliare, consta di un piano terra, con funzione prettamente abitativa e di un piano primo sotto falda ad uso vario. Stante la pendenza del lotto su cui insiste il fabbricato, anche il piano terra del villino, su uno dei fronti del suo prospetto, si configura di fatto come un piano primo, essendo integralmente soprastante altra abitazione, semi interrata avente accesso indipendente e distinto, posto a quota inferiore (Bene 1 della procedura). Lo stabile di appartenenza dell'immobile, la cui edificazione risale agli inizi degli anni Settanta, presenta struttura in elevazione di tipo misto, in muratura portante e cemento armato, con solai in cemento armato gettati in opera ed è conclusa superiormente da copertura a falde rivestite di tegole. Nell'alzato, il villino appare costituito da un volume principale che si eleva per due livelli e da alcuni corpi aggiuntivi, con altezza limitata al solo piano terra, successivamente costituiti ed adibiti a veranda, dispensa e cucina (parte). L'abitazione è posta al termine di un vialetto carrabile (foto 5, Allegato 5B), che dal cancello in ferro, sito al civico 39 di via di Valle della Muletta, attraversando il giardino pertinenziale, conduce alla gradinata e quindi alla veranda d'ingresso della residenza. L'intera proprietà è perimetrata da recinzione, costituita prevalentemente da alto muro in blocchetti di tufo, superiormente coronato con tegole in laterizio. In relazione alle caratteristiche della zona urbana di appartenenza del Bene 2, si veda quanto già esposto in relazione al Bene 1 della procedura, con il quale il villino in oggetto costituirà unico lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Per avere completa visione del bene sono stati esperiti quattro tentativi di sopralluogo. Il primo, svolto il 15/10/2024 (verbale in Allegato 7a), si è risolto negativamente, stante l'assenza sui luoghi delle debentrici o di loro delegati. Il secondo, concordato per il 05/11/2024, è stato annullato per l'abitazione in oggetto (ma eseguito per i Beni 1 e 3 della procedura) nell'imminenza del suo svolgimento, a causa di sopraggiunti problemi di salute della signora **** Omissis **** (Allegato 7b). In data 03/12/2024 veniva esperito il terzo tentativo di accesso (verbale in Allegato 7c) che si risolveva con esito positivo. Sul bene da periziare era presente la signora **** Omissis **** che aveva la disponibilità dei luoghi e consentiva l'accesso agli stessi presenziando alle operazioni peritali. Il bene, come testimoniato dalla documentazione fotografica costituente l'Allegato 5B, si mostrava arredato, ma non correntemente abitato, come desumibile dall'assenza del piano cottura tra gli arredi della cucina, dall'incompletezza dell'impianto di riscaldamento (con radiatori presenti in ogni vano, ma caldaia inadatta allo scopo) e dal cattivo funzionamento dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria, come attestato dalla debitrice nel verbale d'accesso. Dalla visione del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, Anagrafico di nascita, di Cittadinanza e di Stato civile delle esegutate, è emerso che il bene in oggetto è il luogo di residenza della famiglia anagrafica composta dalla sola signora **** Omissis **** (Allegato 8a'). Nel corso, dell'ultimo accesso, erano presenti entrambe le debentrici, che avevano la disponibilità del bene e presenziavano alle operazioni peritali (Allegato 7c). L'Esperto ha provveduto quindi ad inoltrare presso i pubblici uffici apposita interrogazione, per sapere se relativamente agli immobili in esecuzione, risultassero registrati eventuali contratti di locazione nei quali le debentrici fossero intervenute come danti causa. L'ispezione compiuta dall'ufficio, relativamente ai Beni 2 e 4 della procedura, ha fornito esito negativo come da Allegato 13c documentato.		

Bene N° 4 - Garage

Ubicazione:	Roma (RM) - via di Valle della Muletta 39, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 422, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	94,12 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, svolto in data 03/12/2024, l'immobile, relativamente alla propria destinazione d'uso si palesava in ordinario stato conservativo, non riscontrandosi segni di infiltrazioni dal soffitto o dalle pareti, né lacune nei serramenti. Anche il pavimento, per quanto rilevabile a vista, stante la presenza di oggetti vari lasciati in deposito, si mostrava in discreto stato conservativo. Il tutto come documentato dalle immagini fotografiche costituenti l'Allegato 5D.		
Descrizione:	Il Bene 4 in esecuzione, consta di un'autorimessa (destinazione d'uso catastale C/6), dotata di ingresso carrabile posto all'interno del giardino del villino costituente il Bene 2 della procedura. Questo è a sua volta accessibile dal civico 39 di via di Valle della Muletta, per mezzo di un grande cancello scorrevole. Il garage insiste su un fabbricato isolato, privo di strutture in comunione con altri stabili, che si eleva per un solo livello. Di detta costruzione, l'autorimessa in oggetto costituisce l'intera consistenza. L'edificio presenta pianta rettangolare, con struttura portante costituita da muratura di blocchetti di tufo e pilastri in mattoni. La copertura è del tipo piano. Il bene, ampiamente finestrato, si mostrava al sopralluogo, in ordinario stato conservativo. In relazione alle caratteristiche della zona urbana di appartenenza del Bene 4, si veda quanto già esposto in relazione al Bene 1 della procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il garage in oggetto di fatto, costituisce una pertinenza accessoria del Bene 2 della procedura, con la quale compone un unicum funzionale. Il box si palesa inoltre, intercluso all'interno del giardino dell'abitazione, non essendo possibile accedervi se non transitando attraverso quest'ultimo. Per le specifiche in merito allo stato di occupazione del garage, si rimanda pertanto a quanto espresso nell'analogo punto della perizia, già argomentato per il Bene 2.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.100,00**Bene N° 3 - Appartamento**

Ubicazione:	Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 422, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	54,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile come testimoniato dall'Allegato 5C, si mostrava in discreto stato conservativo, non rilevandosi a vista fenomeni di degrado, se non di tipo marginale. I muri ed il soffitto, si mostravano generalmente ben rasati e con pittura omogenea, i pavimenti apparivano complanari, i serramenti esterni integri. Fanno eccezione, alcuni segni di umidità di risalita, presenti nella parte inferiore della parete finestrata del vano adibito a studiolo (dettaglio in foto 19), il cui varco di collegamento con l'ambiente d'ingresso era privo di porta, essendo stato rimosso l'originario serramento (foto 9, controtellaio rimasto in sito), lasciato in deposito all'esterno dell'abitazione (visibile in foto 5). Il conduttore dell'immobile segnalava inoltre il saltuario funzionamento della caldaia (come attestato nel verbale d'accesso, Allegato 7b).		

Descrizione:	Il Bene 3 in esecuzione, consta di un appartamento indipendente, sito al piano terra di un ridotto fabbricato del quale costituisce l'intera consistenza. L'accesso all'immobile avviene da vialetto carrabile privato, comune anche ad altra unità immobiliare, sito al civico 43 di via di Valle della Muletta, in località La Storta. Il fabbricato dalla pianta rettangolare, presenta struttura portante in muratura con finitura ad intonaco e pittura color salmone. La copertura è costituita da solaio piano in latero-cemento. L'abitazione, dotata di impianto di riscaldamento autonomo, si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una cameretta, un disimpegno ed un bagno. Il tutto si mostrava al sopralluogo, in ordinario stato conservativo. L'immobile, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio XIV di Roma Capitale, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Comunale n. 11/2013, nel quadrante nord occidentale del territorio capitolino, in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare. L'area urbana di pertinenza della costruzione, posta in prossimità della via Braccianese Claudia, mostra una bassa densità edilizia, con fabbricati che raramente, per altezza, superano i tre livelli fuori terra. Come documentato dalla foto 1 dell'Allegato 5C, immagine satellitare di zona, detta area urbana conserva tutt'ora una sensibile vocazione agricola. Il collegamento con il trasporto pubblico, tra la località La Storta ed il centro città, stante la localizzazione periferica e la bassa densità edilizia dell'area, risulta disagiata. Lo stesso è attuabile prioritariamente su rotaia, con la linea regionale, che dalla stazione Olgiata, distante circa un chilometro dall'immobile, conduce sino alla stazione Valle Aurelia, dalla quale è possibile raggiungere l'omonima stazione della linea A della Metropolitana e tramite questa le zone centrali dell'Urbe.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero