

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA IAPPELLI MIRIAM

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 177/2023 + 563/2024

*Promossa da*

**\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nella qualità di procuratrice speciale della **\*\*\*Omissis\*\*\***

*Contro*

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

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

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

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

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

**Perizia Tecnica**

**dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.**

## SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione.....	2
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria dati catastali.....	8
Dati catastali.....	10
Precisazioni.....	12
Parti comuni - Servitù - Patti.....	13
Vincoli ed oneri condominiali.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	22
Provenienze ventennali.....	23
Formalita pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarita edilizia.....	27
Stima / Formazione lotti.....	35

## INCARICO

In data 21/07/2023, il sottoscritto Arch. D'arrigo Gianfranco, libero professionista con studio in Via Dei Castani, 46 - 00172 - Roma (RM), email: gianfranco.darrigo@gmail.com, PEC: g.darrigo@pec.archrm.it, Tel.: 340 9835438, Fax: 06 2301762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Iappelli Miriam, nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 177/2023 e in data 30/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito di Atto sottoscritto con firma digitale nel fascicolo telematico, presso il Tribunale di Roma.

## PREMESSA

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - via Giulio Cesare Graziani, 198 (catastalmente senza indicazione di numero civico) - Edificio E1, int. E3 - piano S1, T, 1, 2.
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via Giulio Cesare Graziani, 198 (catastalmente senza indicazione di numero civico) - int. E3 - piano T.

## DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 7 maggio 2024 (trascritto in data 23 maggio 2024 al Reg. part n. 46955 ed al Reg. Gener. n. 61712 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore di "\*\*\*Omissis\*\*\*" e contro la \*\*\*Omissis\*\*\*, la \*\*\*Omissis\*\*\*, la \*\*\*Omissis\*\*\* e la \*\*\*Omissis\*\*\*, per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuna del diritto di proprietà, è *"la piena proprietà sugli immobili, nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze, ai sensi dell'art. 2912 c.c., ubicati all'interno del complesso edilizio sito nel Comune di Roma, località Selva Nera, con accesso dalla via Giulio Cesare Graziani, Comparto E, nell'edificio denominato "E1", che così s'individuano:*

- a) *Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 339, particella 4611, sub. 89, Via Giulio Cesare Graziani, piano S1, T, 1, 2 - interno E3, edificio E1, Z.C. 6, Cat. A/7, classe 6, vani 6,5, R.C. Euro 1.342,79;*

b) *Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 339, particella 4611, sub. 117, Via Giulio Cesare Graziani, piano T – interno E3, Z.C. 6, Cat. C/6, classe 8, cons. mq 14, R.C. Euro 30,37”*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento all'attualità sono di proprietà della \*\*\*Omissis\*\*\*, della \*\*\*Omissis\*\*\*, della \*\*\*Omissis\*\*\* e della \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di proprietà.

Trattasi, pertanto:

- bene n. 1: un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione (“abitazione in villino”) con annessa area esterna pertinenziale; l'abitazione si sviluppa su quattro piani direttamente collegati tramite scale interne (piano terra e piano primo a destinazione residenziale, un piano seminterrato costituito da locali accessori a servizio dell'unità immobiliare, - ovvero cantina, lavatoio ed essiccatoio ed un locale tecnico - ed un secondo piano, sottotetto, destinato a locale accumulo acqua per impianti tecnologici) di un fabbricato sito in Roma, via Giulio Cesare Graziani n. 198 (catastalmente senza indicazione del numero civico).
- bene n. 2: un posto auto scoperto sito in Roma, via Giulio Cesare Graziani n. 198 (catastalmente senza indicazione del numero civico), all'interno dell'area esterna di pertinenza, al piano terra, dell'unità immobiliare pignorata distinta nella presente perizia come bene n. 1.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte del Complesso immobiliare denominato “La Selva”, sito in Roma, via Giulio Cesare Graziani dal n. 4 al n. 208, in via Silvio Serra dal n. 165 al 205 ed in via si Selva Nera s.n.c.; detto complesso immobiliare è composto da n. 22 corpi di fabbrica residenziali, composti da unità immobiliari indipendenti distribuite su uno o più livelli, nonché da un corpo di fabbrica non residenziale composto da più unità ad uso commerciale.

Nel caso di specie, le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un “villino quadrifamiliare”, ovvero un fabbricato costituito da quattro unità immobiliari indipendenti che si sviluppano su quattro piani, ovvero tre piani fuori terra (di cui uno sottotetto) ed un piano seminterrato, direttamente collegati tramite scale interne.

Il fabbricato in oggetto presenta in via Giulio Cesare Graziani diversi accessi pedonali e/o carrabili alle diverse unità immobiliari.

Nel dettaglio, al bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 si accede tramite un cancello in metallo e legno pedonale e carrabile posto al numero civico 198 di via Giulio Cesare Graziani, attraverso cui si accede direttamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto.

Alla unità immobiliare si accede al piano terra rialzato, dopo aver salito alcuni gradini, attraverso un portoncino blindato.

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; al posto auto scoperto si accede tramite il cancello carrabile (e pedonale) precedentemente descritto, sito in via Giulio Cesare Graziani n. 198.

L'edificio in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico; è un'area a bassa densità abitativa, con una scarsa dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.

Si tratta di una zona suburbana, situata a Nord-Ovest del comune di Roma, ed ubicata esternamente, ma nelle vicinanze rispetto al Grande Raccordo Anulare, nella XLVIII zona di Roma nell'Agro Romano "Casalotti", nella zona urbanistica 19G "Castelluccia" del Municipio XIV di Roma Capitale (ex XIX) e che confina con le zone Santa Maria di Galeria, La Storta, Ottavia, Castel di Guido e con i suburbi Trionfale ed Aurelio.

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trova in una zona ricca di verde, a ca. 350 m da un'importante arteria viaria quale via di Selva Nera, ed a ca. 1,4 Km da via di Boccea.

A ca. 500 m dal villino sito in via Giulio Cesare Graziani n. 198, in via di Selva Nera vi sono le fermate del Bus "Selva Nera/Belveglia" e Selva Nera/Civico 222" (autobus 28).

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una strada con una discreta dotazione di parcheggi; in occasione dei sopralluoghi lo scrivente Esperto non ha riscontrato alcuna difficoltà nel trovare parcheggio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villino con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - via Giulio Cesare Graziani, 198 (catastralmente senza indicazione del numero civico) – Edificio E1, int. E3 - piano S1, T, 1, 2.
- **Bene N° 2** – Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via Giulio Cesare Graziani, 198 (catastralmente senza indicazione del numero civico) – int. E3 - piano T.

-

Il villino con annessa area esterna di pertinenza ed il posto auto scoperto siti in Roma, via Giulio Cesare Graziani, n. 198 risultano di proprietà dei seguenti proprietari, terzi eseguiti:

- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/4)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nata a ) il
- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/4)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nata a ) il



- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/4)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nata a ) il
- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/4)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nata a ) il



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/4)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nata a il
- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/4)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nata a il
- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/4)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nata a ) il
- \*\*\*Omissis\*\*\* (Proprietà per 1/4)  
Codice fiscale: \*\*\*Omissis\*\*\*  
Nata a ) il



## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 1 ovvero il villino con annessa area esterna di pertinenza sito in Roma, via Giulio Cesare Graziani n. 198, confina con due delle unità immobiliari (villini con annesse aree esterne di pertinenza) facenti parte del medesimo fabbricato, che sono distinte al Catasto Fabbricati con Fg. 339, part. 4611, sub. 88 e sub. 90 (int. E2 ed int. E4) e risultano di proprietà di terzi.

Il bene immobile, inoltre, confina a Sud/Ovest ed a Sud/Est con via Giulio Cesare Graziani.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 2, ovvero il posto auto scoperto, si trova all'interno dell'area esterna di pertinenza del bene immobile pignorato distinto nella presente perizia come bene n. 1.



## CONSISTENZA

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

Innanzitutto si premette che l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, distinta nella presente perizia tecnica come bene n.1 si sviluppa su quattro livelli, (piano seminterrato, terra, primo e secondo del fabbricato sito in Roma, via G. C. Graziani n. 198), direttamente collegati tramite scale interne.

Il "villino", allo stato attuale (come verificato in sede di sopralluogo, eseguito in data 4 settembre 2024) si presenta parzialmente conforme rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale ultima in atti e rispetto a quanto previsto nel progetto originario del fabbricato di cui fa parte il bene stesso.

### **Bene N° 1 e Bene n. 2 (stato dei luoghi all'attualità):**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,70 m	T rialzato
Balcone	18,70 mq	21,50 mq	0,30	6,45 mq		T rialzato
Area esterna	53,00 mq	61,00 mq	0,10 0,02	4,3 mq + 0,36 mq = 4,66 mq		T
Abitazione	32,30 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,70 m	1
Locali tecnici/accessori	37,00 mq	41,50 mq	0,50	20,75 mq	2,40 m	S1
Balconi	5,50 mq + 2,10 mq	8,10 mq + 3,10 mq	0,30 0,10	1,05mq + 0,77mq = 1,82 mq		S1
Locale tecnico/sottotetto	18,60 mq	23,50 mq	0,25	5,88 mq	1,08 m / 2,50 m	2
Posto auto scoperto		14,00 mq	0,25	3,50 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>124,06 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:</b>				<b>124,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile.

Attualmente il villino presenta in tutti i piani una destinazione d'uso abitativa.

### **Piano Terra (rialzato)**

Al piano terra rialzato l'unità immobiliare presenta una superficie interna calpestabile di 32,00 mq, ed è così distribuita:

- n. 1 Soggiorno (20,00 mq);
- n. 1 Disimpegno (1,10 mq);
- n. 1 Cucina (8,00 mq);

- n. 1 Bagno 1 (3,00 mq).

**Piano seminterrato**

Al piano seminterrato l'unità immobiliare presenta una superficie interna calpestabile di 37,00 mq, ed è costituita attualmente da un unico ambiente:

- n. 1 Locale 1 (37,00 mq)

**Piano primo**

Al primo piano l'unità immobiliare presenta una superficie interna calpestabile di 32,30 mq, ed è così distribuita:

- n. 1 Disimpegno (4,10 mq);
- n. 1 Camera 1 (14,00 mq);
- n. 1 Camera 2 (9,50 mq);
- n. 1 Bagno 2 (4,30 mq).

**Piano secondo/sottotetto**

Al secondo piano l'unità immobiliare presenta una superficie interna calpestabile di 18,60 mq, ed è costituita attualmente da un unico ambiente:

- n. 1 Locale 2 (18,60 mq)

L'immobile in oggetto presenta un'altezza interna utile differente nei diversi piani:

- al piano terra si rileva un'altezza interna utile pari a ml. 2,70 nei diversi ambienti;
- al piano seminterrato si rileva un'altezza interna utile pari a ml. 2,40 ca. nell'unico ambiente oggi esistente;
- al primo piano si rileva un'altezza interna utile pari a ml. 2,70 nei diversi ambienti;
- al secondo piano, caratterizzato dalla presenza di una copertura inclinata ad una falda, si rileva un'altezza interna utile massima pari a 2,50 ml

Il villino è provvisto al piano terra di un'area esterna scoperta di pertinenza, in parte pavimentata (laddove è previsto il posto auto scoperto) ed in parte adibita a giardino, cui si accede direttamente dal numero civico 198 di via Giulio Cesare Graziani, e collegata con il piano terra rialzato con delle scale esterne. Tale area esterna sviluppa una superficie calpestabile pari a 53,00 mq.

L'unità immobiliare è provvista al piano terra rialzato di un balcone in parte coperto, pavimentato, cui si accede dal soggiorno e dalla cucina e che sviluppa una superficie calpestabile pari a 18,70 mq. Tale balcone è collegato all'area esterna di pertinenza del bene in oggetto (che si sviluppa ad una quota inferiore, ovvero al piano terra), tramite delle scale esterne.

L'unità immobiliare è provvista al piano seminterrato di due balconi, pavimentati, cui si accede dal locale 1, che sviluppano una superficie calpestabile rispettivamente pari a 5,50 mq e 2,10 mq. Anche il balcone 1 è collegato alla suddetta area esterna perinenziale del bene in oggetto, posta al piano terra tramite una scala esterna.

Il primo piano ed il secondo piano /sottotetto sono sprovvisti di balconi.

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene

immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; esso non è delimitato e pertanto non si può definire con precisione la sua consistenza; la superficie indicata nella visura catastale per immobile relativa al bene stesso è pari a 14 mq. Si rileva la presenza di un pergolato in legno in corrispondenza del posto auto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI, 198- VILLINO CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA - PIANO S1, T, 1, 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 08/08/2007 al 03/12/2007	- ***Omissis***. (Proprietà per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 89 Categoria F/3 Cons. 0  Via di Selva Nera n. snc - Edificio E1 - Int. E3, Piano S1, T, 1, 2	Costituzione del 08/08/2007. Pratica n. RM0946150
Dal 03/12/2007 al 23/09/2008	- ***Omissis***. (Proprietà per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 89 Categoria F/3 Cons. 0  via Giulio Cesare Graziani - Edificio E1 - Int. E3, Piano S1, T, 1, 2	Variazione toponomastica: Pratica n. RM1407862
Dal 23/09/2008 al 23/09/2009	- ***Omissis***. (Proprietà per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 89 Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.342,79  via Giulio Cesare Graziani - Edificio E1 - Int. E3, Piano S1, T, 1, 2	Ultimazione di fabbricato urbano. Pratica n. RM1177138
Dal 23/09/2009 al 10/05/2010	- ***Omissis***. (Proprietà per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 89 Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.342,79  via Giulio Cesare Graziani - Edificio E1 - Int. E3, Piano S1, T, 1, 2	Variazione nel Classamento. Pratica n. RM1390985 in atti dal 23/09/2009
Dal 10/05/2010 al 09/11/2015	- ***Omissis*** (Nuda Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Usufrutto per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 89 Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.342,79  via Giulio Cesare Graziani - Edificio E1 - Int. E3, Piano S1, T, 1, 2	Variazione intestati: Atto del 10/05/2010 Repertorio n. 503 Raccolta n. 399
Dal 09/11/2015 al 10/04/2019	- ***Omissis*** (Nuda Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Nuda Proprietà per 1/4);	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 89 Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.6, Cons. 6,5 vani	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

	- ***Omissis*** (Nuda Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Nuda Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Usufrutto per 1/1)	Rendita € 1.342,79 Superficie totale: 108 mq Superficie tot, escluse aree scoperte: 108 mq  via Giulio Cesare Graziani - Edificio E1 - Int. E3, Piano S1, T, 1, 2	
Dal 10/04/2019	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/4);	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 89 Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.342,79 Superficie totale: 108 mq Superficie tot, escluse aree scoperte: 108 mq  via Giulio Cesare Graziani - Edificio E1 - Int. E3, Piano S1, T, 1, 2	Variazione intestati: Voltura d'Ufficio del 10/04/2019 - Riunione di diritti ex lege - Ricongiungimento automatico di usufrutto - ***Omissis***, voltura n. 63266.1/2025 Pratica n. RM0240095

**BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARAE GRAZIANI N. 198 - POSTO AUTO SCOPERTO - PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 08/08/2007 al 03/12/2007	- ***Omissis***. (Proprietà per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 117 Categoria F/3 Cons. 0  Via di Selva Nera n. snc	Costituzione del 08/08/2007. Pratica n. RM0946150
Dal 03/12/2007 al 23/09/2008	- ***Omissis***. (Proprietà per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 117 Categoria F/3 Cons. 0  via Giulio Cesare Graziani - Int. E3, Piano T	Variazione toponomastica: Pratica n. RM1407862
Dal 23/09/2008 al 23/09/2009	- ***Omissis***. (Proprietà per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 117 Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 30,37  via Giulio Cesare Graziani - Int. E3, Piano T	Ultimazione di fabbricato urbano. Pratica n. RM1177138
Dal 23/09/2009 al 10/05/2010	- ***Omissis***. (Proprietà per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 117 Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 30,37  via Giulio Cesare Graziani - Int. E3, Piano T	Variazione nel Classamento. Pratica n. RM1390985 in atti dal 23/09/2009
Dal 10/05/2010 al 09/11/2015	- ***Omissis*** (Nuda Proprietà	Catasto <b>Fabbricati</b>	Variazione intestati:

	per 1/4); - ***Omissis*** (Nuda Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Nuda Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Nuda Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Usufrutto per 1/1)	Fg. 339 Part. 4611, Sub 117 Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 30,37  via Giulio Cesare Graziani - Int. E3, Piano T	Atto del 10/05/2010 Repertorio n. 503 Raccolta n. 399
Dal 09/11/2015 al 10/04/2019	- ***Omissis*** (Nuda Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Usufrutto per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 117 Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 30,37 Superficie totale: 14 mq  via Giulio Cesare Graziani - Int. E3, Piano T	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dal 10/04/2019	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/4); - ***Omissis*** (Proprietà per 1/4);	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 339 Part. 4611, Sub 117 Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 30,37 Superficie totale: 14 mq  via Giulio Cesare Graziani - Int. E3, Piano T	Variazione intestati: Voltura d'Ufficio del 10/04/2019 - Riunione di diritti ex lege - Ricongiungimento automatico di usufrutto - ***Omissis***, voltura n. 63267.1/2025 Pratica n. RM0240096

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI, 198 - VILLINO CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA - ED. E1 - INT. E3 - P. S1, T, 1, 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	4611	89	6	A/7	6	6,5vani	Tot. 108mq Escl. Aree scop. 108 mq	Euro 1.342,79	S1, T, 1, 2	

**BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI, 198 -  
POSTO AUTO SCOPERTO - INT. E3 - PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	339	4611	117	6	C/6	8	14 mq	Tot. 14 mq	Euro 30,37	T		

**Corrispondenza catastale**

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 4 settembre 2024, si è verificata la parziale conformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente all'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, distinta nella presente Perizia Tecnica come bene n. 1.

Innanzitutto si premette che in luogo del villino rappresentato nella planimetria catastale (e, come verrà approfondito successivamente, anche come previsto negli elaborati grafici di progetto relativi alla pratica edilizia presentata per l'edificazione del fabbricato di cui l'immobile fa parte) ovvero un'unità immobiliare che si sviluppa su quattro piani, di cui il piano terra rialzato ed il primo piano a destinazione residenziale, il piano seminterrato costituito da locali accessori (quali cantina, lavatoio ed essiccatoio) e locali tecnici ed il secondo piano adibito a locale tecnico, ovvero locale accumulo acqua, attualmente è stata realizzata un'unità immobiliare che presenta una destinazione d'uso ad abitazione in tutti i piani.

Il bene immobile in oggetto, allo stato attuale, così come verificato in occasione del sopralluogo, si presenta difforme rispetto alla planimetria catastale per quanto riguarda la destinazione d'uso del piano seminterrato e del secondo piano (sottotetto), mentre si presenta parzialmente conforme per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, salvo difformità che si riscontrano essenzialmente al piano seminterrato ed in parte al piano terra.

Nel dettaglio, all'attualità si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

**Piano seminterrato**

- Sono state variate la destinazione d'uso e la distribuzione degli spazi (rappresentati nella planimetria catastale) dei locali posti al piano seminterrato: sono stati infatti trasformati il disimpegno, la cantina ed il locale lavatoio/essiccatoio previsti catastalmente, in un unico ambiente a destinazione residenziale, la cui superficie è stata altresì leggermente aumentata in corrispondenza dell'intercapedine prevista negli elaborati grafici di progetto.

**Piano Terra rialzato**

- Si rileva una lieve difformità nel soggiorno posto al piano terra rialzato, laddove non sono attualmente presenti il setto murario ed il camino previsti catastalmente.
- La porta finestra della cucina (di collegamento con il balcone al medesimo piano) risulta leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato catastalmente.
- Nell'area esterna, le scale di collegamento tra il balcone al piano terra rialzato e l'area esterna di pertinenza al piano terra, risultano leggermente traslate verso Nord/Est.

**Piano primo**

- Si rileva una sostanziale conformità sia per quanto riguarda la destinazione d'uso sia per quanto riguarda la distribuzione interna dei diversi ambienti, salvo una piccola risega nel muro perimetrale della camera 1, rivolto a sud/Est.

**Piano secondo (sottotetto)**

- Si rileva una sostanziale conformità per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unico ambiente presente nel secondo piano, salvo la presenza di una risega sul muro a Nord/Est e di una risega sul muro a Nord/Ovest.
- Si rileva invece la difformità nella destinazione d'uso del suddetto ambiente, destinato attualmente ad uso abitativo e non ad uso "locale accumulo acque" come previsto catastalmente.

Per quanto riguarda la conformità catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata nella presente perizia tecnica come bene n. 2, ovvero il posto auto scoperto sito al piano terra, con accesso dal n. civico 198 di via Giulio Cesare Graziani, si precisa che esso è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 ed all'attualità non risulta delimitato in modo preciso.

In merito alle difformità riscontrate nel bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 allo stato attuale rispetto a quanto rappresentato catastalmente, si sottolinea che ad oggi non è possibile effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della stessa planimetria, poiché si tratta di opere realizzate in assenza di un'idonea autorizzazione edilizia.

**Note**

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

Si precisa tuttavia che nelle visure catastali degli immobili oggetto di pignoramento risulta l'indirizzo: via Giulio Cesare Graziani senza l'indicazione del numero civico.

**PRECISAZIONI**

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

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca delle unità immobiliari.

## PARTI COMUNI - SERVITU' - PATTI

L'immobile pignorato risulta essere "inserito in un contesto condominiale" e risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

All'attualità risulta costituito un "condominio" di cui lo scrivente è riuscito altresì a reperire copia del relativo Regolamento di Condominio, che si allega alla presente perizia.

Si evidenzia quanto riportato nell'art. 4 dell'Atto di "Compravendita" relativo ai beni immobili oggetto di pignoramento, stipulato a rogito Notaio Corrado Federico in data 10/05/2010 (Repertorio n. 503 - Racc. n. 399), laddove si precisa che *"Le porzioni immobiliari innanzi descritte sono vendute dalla società venditrice ed acquistate dalla parte acquirente a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, di consistenza e di manutenzione in cui attualmente si trovano e così come dalla Società venditrice finora possedute, con le inerenti azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, usi e eventuali servitù attive e passive se legalmente esistenti e competenti e con la proporzionale quota di comproprietà su parti, spazi e impianti condominiali, a norma di legge e di Regolamento di Condominio depositato negli atti del Notaio Gianmarco Golia di Colleferro, giusta verbale in data 7 luglio 2008 Rep. 627/312 registrato a Velletri il 4 agosto 2008 al n. 3515 serie 1T, regolamento che la parte acquirente stessa dichiara di ben conoscere ed accettare obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare, per se e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, prendendo altresì atto, senza eccezione alcuna, che è stato nominato quale Amministratore il signor al quale ad ogni buon fine conferma il mandato.*

....

*La parte acquirente conferisce all'uopo, alla stessa società venditrice "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" ampio mandato fiduciario ed irrevocabile con promessa di rato e valido, ai sensi dell'art. 1723 c.c. 2° comma e con esonero di ogni responsabilità per i mandanti.*

*La parte acquirente altresì si obbliga in caso di rivendita delle porzioni immobiliari in oggetto a far rilasciare all'acquirente nell'atto di rivendita analogo mandato alla società venditrice o suoi aventi causa.*

*Infine si intendono richiamati ed accettati tutti i patti, clausole, diritti, riserve, divieti, servitù, condizioni, modalità, termini e obbligazioni di cui ai titoli di provenienza, atti d'obbligo, regolamento di condominio, ed alle convenzioni con il Comune di Roma a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rispettivamente in data 27 luglio 2005 Rep. 37376/19254, registrato a Roma 5 il 28 luglio 2005 al n. 11072 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 29 luglio 2005 ai nn. 61468 e 61469 di formalità, ed in data 18 gennaio 2008 Rep. 41456/22033, registrato a Roma 5 il 24 gennaio 2008 al n. 1817 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 25 gennaio 2008 al n. 5680 e 5681 di formalità, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare confermandoli espressamente."*

Appare utile richiamare anche quanto riportato nell'Art. 6 del medesimo atto di compravendita laddove si afferma che *"la parte venditrice, come sopra rappresentata, presta garanzia per ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sulle porzioni immobiliari oggetto di questo atto non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché privilegi, anche fiscali, ad eccezione di, oltre a quanto precisato nell'art. 4 del presente atto:*

- *Dell'Atto d'obbligo a favore del Comune di Roma a rogito notaio Ungari Trasatti di Roma rispettivamente in data 3 luglio 2007 Rep. 40586/21451 trascritto a Roma 1 il 4 luglio 2007 al n. 46043 di formalità, per l'ottenimento del permesso a costruire;*

- *Dell'ipoteca per euro 48.000.000,00 ..... successivamente ridotta ad Euro 44.000.000,00 (quarantaquattromilioni virgola zero zero), iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Roma 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 ottobre 2005 al n. 44028 di formalità a garanzia di un mutuo contratto con la Banca di Roma Spa (oggi Unicredit Corporate Banking Spa) dalla Società, con atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 21 ottobre 2005 Rep. 37615/19391, e successivi atti a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma..."*

Lo scrivente Esperto ha rilevato l'esistenza di:

- Un Regolamento di condominio, depositato agli atti del Notaio Golia Gianmarco in data 7 luglio 2008, Rep. n. 627, Racc. n. 312 (trascritto in data 5 agosto 2008 an Reg. particolare n. 57692, Reg. Generale n. 99771)
- Un Regolamento di condominio, depositato agli atti del Notaio Corrado Federico in data 30 giugno 2010, Rep. n. 577, Racc. n. 469 (trascritto in data 7 luglio 2010 an Reg. particolare n. 48312, Reg. Generale n. 84152), che si allega alla presente perizia e si intende in questa sede integralmente riportato.

In merito alle "parti comuni" con le altre unità immobiliari del "complesso condominiale" si richiama quanto riportato nell'Art. 4 "Cose di proprietà comune a tutti i corpi di fabbrica" del Regolamento di condominio suddetto, laddove si afferma che *"Sono oggetto di proprietà comune ai condomini di tutti i corpi di fabbrica, sulla base del valore proporzionale delle rispettive unità immobiliari espresso in millesimi, come riportati nella tabella A, e se il contrario non risulta dal titolo:*

- *L'area a verde privato campita in colore verde e contraddistinta come V2 nella planimetria allegata sub A al presente Regolamento".*

Nell'Art. 5 del medesimo Regolamento di condominio si riporta che *"sono oggetto di proprietà comune ai condomini di ciascun singolo corpo di fabbrica, sulla base del valore proporzionale delle singole unità di ogni corpo di fabbrica espresso in millesimi come riportati nella Tabella A1, e se il contrario non risulta dal titolo:*

- a) *Il suolo su cui sorgono i singoli corpi di fabbrica, le fondazioni, gli elementi strutturali, i muri perimetrali e relative facciate, la copertura ed in genere tutte le parti dei singoli corpi di fabbrica necessarie all'uso comune;*
- b) *Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature, e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;*
- c) *Le aree cortilizie del corpo di fabbrica A e del corpo di fabbrica non residenziale".*

Nell'Art. 6 si riporta che *"sono oggetto di proprietà comune a tutti i condomini dei corpi di fabbrica Fa, Fb, Ea, Eb, Da, Db, Dc e del corpo di fabbrica Gb..., sulla base del valore proporzionale delle rispettive unità immobiliari espresso in millesimi, come riportati nella Tabella A2, e se il contrario non risulta dal titolo:*

- a) *Il tratto di strada privata dipartentesi in corrispondenza delle abitazioni G7 e G8 del corpo di fabbrica Gb contraddistinto come strada privata nell'apposita leggenda riportata nella planimetria allegata sub A al presente Regolamento;*

b) *L'area a verde privato campita in colore verde e contraddistinta come V1 nella planimetria allegata sub A al presente Regolamento.*"

Si richiama, infine, quanto riportato nell'art. 9 del Regolamento di Condominio in oggetto "diritti o obblighi dei condomini sulle cose comuni", e nell'art. 10 "servitù".

Lo scrivente ha reperito altresì una copia dell'Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulato a rogito Ungari Trasatti Giovanni in data 8 maggio 2007, Repertorio n. 40293, Raccolta n. 21237 (trascritto in data 10/05/2007 al Reg. part n. 31335 ed al Reg. Gener. n. 89837 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore del Comune di Roma e contro "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*", di cui lo scrivente ritiene utile riportare di seguito uno stralcio: *La societa' " - giusta atto di acquisto a rogito del notaio marco ieva di roma del 30 settembre 2005 rep.n.6649/2559 registrato il 30 successivo al n.20862 e trascritto l'1 ottobre 2005 al n.77975 di formalita' e' proprietaria - come da accertamento da me notaio eseguito - di un terreno sito in comune di roma, localita' "selva nera", costituente porzione del comparto "E" (quinta lettera dell'alfabeto) della proposta n.5 del programma di recupero urbano ex art.11 legge n.493/93 - ambito territoriale "" , della superficie complessiva di metri quadrati 624,00 (seicentoventiquattro virgola zero zero) circa confinante con comparto f, nuova via di Piano Regolatore per due lati, limite del comparto, salvo altri e distinto in catasto terreni al foglio 339, particella 4624; La societa' "" ha presentato il 30 novembre 2005 al n.80719 di protocollo, un progetto per la costruzione su detto terreno di numero uno edificio "quadrifamiliare" (composto da numero quattro porzioni di edificio denominate "E1", "E2", "E3" ed "E4") come da progetto approvato e dalla planimetria che dichiarata dal comparente conforme al progetto stesso si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale; Il progetto di cui trattasi e' stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento del comune di Roma ai sensi dell'articolo 20 del testo unico del d.p.r. n.380/2001, subordinando il rilascio del relativo permesso di costruire alla presentazione da parte della societa' di un atto mediante il quale essa a mezzo del proprio rappresentante sopraindicato si obblighi irrevocabilmente nei confronti del comune di Roma....*

....

*Desiderando la "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" con sede in , uniformarsi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con il presente atto per se', successori ed aventi causa, a mezzo del proprio rappresentante sopraindicato si impegna, come vincola e destina, irrevocabilmente e definitivamente:*

*- a vincolare il lotto di terreno sopradescritto della superficie complessiva di metri quadrati 624,00 (seicentoventiquattro virgola zero) di sua proprieta' e descritto in premessa, al servizio della progettata costruzione "quadrifamiliare" cosi' come risulta dalla planimetria gia' allegata sotto la lettera "A" al presente atto;*

*- a destinare e mantenere permanentemente la superficie complessiva di metri quadrati 133,84 (centotrentatre' virgola ottantaquattro) circa a parcheggio privato, assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonche' a sistemare emantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60 (centimetri sessanta) ed altresì a porre*

*a dimora nel complesso numero 5 (cinque) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (metri quattro virgola cinquanta) il tutto così come risulta dalla planimetria già allegata a quest'atto sotto la lettera "A" nella quale le superfici destinate a parcheggio sono perimetrate con colore rosso e quelle destinate a giardino sono perimetrate con colore verde;*

*- a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali siti al piano interrato (compreso il locale tecnico ove sarà allocata la cisterna di accumulo dell'acqua piovana) ed al piano soffitte (o piano sottotetto) di ogni porzione di edificio "quadrifamiliare", al servizio di ciascuna porzione di edificio stesso, così comeriportato nella planimetria già allegata a quest'atto sotto la lettera "A".*

*Le obbligazioni anzidette, da trascriversi negli uffici del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma a carico della "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" sopradetta, con ampio esonero da responsabilità per il direttore, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma.*

*La società "" stessa è a conoscenza che, non ottemperando agli impegni che con il presente atto assume verso il comune di Roma, e che graveranno come oneri reali sulla proprietà sopraricordata, sarà in facoltà del comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro tutti gli aventi diritto, successori ed aventi causa".*

Si ritiene inoltre utile richiamare quanto descritto nell'ultimo Atto di compravendita relativo ai beni immobili stessi, stipulato a rogito notaio Corrado Federico in data 10 maggio 2010, Rep. n. 503, Racc. n. 399., laddove si afferma che:

*"- in data 27 luglio 2005 con atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma Rep. 37376/19254, registrato a Roma 5 il 28 luglio 2005 al n. 11072 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 29 luglio 2005 ai nn. 61468 e 61469 di formalità, la suddetta società "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" ha stipulato con il Comune di Roma convenzione urbanistica avente ad oggetto, tra l'altro, il perfezionamento della cessione di aree al Comune medesimo, l'assunzione di reciproci rapporti ed obbligazioni ai fini dell'attuazione del succitato programma di recupero urbano;*

*- in data 30 settembre 2005 con atto a rogito Notaio Marco Ieva di Roma Rep. 6649/2559, registrato a Roma 3 il 30 settembre 2005 al n. 20862 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 1° ottobre 2005 al n. 77975 di formalità, la società "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" ha acquistato dalla società "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" il lotto di terreno, sito in Comune di Roma, località Porcareccia Vecchia, Via di Selva Nera, della superficie catastale di circa mq. 25.894 (metri quadrati venticinquemilaottocentonovantaquattro), sul quale sono state edificate le porzioni immobiliari oggetto del presente atto;*

*- a seguito del sopra citato acquisto, fermo restando quanto già previsto a carico del soggetto attuatore nei confronti del Comune di Roma in virtù della suddetta convenzione, la società "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*", ha acquistato i diritti edificatori originariamente spettanti alla società "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*";*

*- la società venditrice "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*", sulla base dei progetti protocollati dal Comune di Roma in data 28 aprile 2005 sopra citati e successivi nuovi tipi ed integrazioni, ha avviato la realizzazione di un complesso immobiliare, sito in Comune di Roma, denominato "" composto da dieci Comparti distinti con le lettere dalla "A" alla "M"....*

*...*

*- in data 6 novembre 2007 con atto a rogito Notaio Marco Ieva di Roma Rep. 7371/3066, registrato a Roma 3 il 7 novembre 2007 al n. 36989 serie 1T e trascritto a Roma 1 in data 9 novembre 2007 al n. 88314 di formalità, la società "\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*" ha acquistato alcuni appezzamenti di terreno di natura agricola adiacenti e confinanti con parte del complesso edilizio sopra descritto;*

- in data 18 gennaio 2008 con atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma Rep. 41456/22033, registrato a Roma 5 il 24 gennaio 2008 al n. 1817 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 25 gennaio 2008 ai nn. 5680 e 5681 di formalità, è stata stipulata con il Comune di Roma Convenzione urbanistica integrativa, avente ad oggetto, tra l'altro, la cessione di alcune aree al Comune e la retrocessione da parte del Comune alla società venditrice di parte delle aree pubbliche già oggetto di cessione da parte della società \*\*\*Omissis\*\*\*, ricomprese nel nuovo comparto fondiario a destinazione commerciale, il tutto a fronte delle prescrizioni impartite dalla Sovrintendenza Archeologica in sede di rilascio del nulla osta di competenza”.

Riassumendo, si rileva l'esistenza dei seguenti Atti, che si intendono nella presente relazione integralmente riportati:

- Atto tra vivi: Convenzione edilizia stipulato a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 27 luglio 2005, Rep. n. 37376, Racc. n. 19254 (trascritto in data 29 luglio 2005 al Reg. Generale 105173, Reg. Particolare n. 61469 a favore del Comune di Roma, contro la società “\*\*\*Omissis\*\*\*”

Si riporta di seguito uno stralcio di tale Atto di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Programma di Recupero Urbano ex art. 11 Legge 493/93 tra il Comune di Roma e la società "\*\*\*Omissis\*\*\*" - Ambito Territoriale Palmarola - Selva Candida, in Roma, località Selva Nera, Proposta n. 5.

Nell'Art. 2 “*Oggetto e contenuto della Convenzione*”, si afferma che “*La presente convenzione regola i rapporti e le reciproche obbligazioni tra Comune e soggetto attuatore in ordine all'attuazione della proposta d'intervento, come individuata ai sensi dell'art. 1, inserita con la sigla n. 5, nel Programma di Recupero Urbano “Palmarola – Selva Candida”.*

*In particolare, la presente Convenzione è volta a definire:*

- Gli impegni del Comune (art. 3);*
- I tempi di realizzazione della proposta di intervento (art. 4);*
- Le aree da cedere gratuitamente al Comune, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici (art. 7);*
- Gli oneri ordinari e straordinari a carico del soggetto attuatore (art. 8);*
- Le opere di urbanizzazione ordinarie da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione (art. 11);*
- I tempi e le modalità di progettazione e realizzazione delle opere da realizzare a scomputo degli oneri ordinari e straordinari;*
- I tempi e le modalità di realizzazione, gestione e commercializzazione degli interventi privati;*
- Le garanzie fonziarie (art. 12) e le eventuali sanzioni (art. 13)”.*

Nell'art. 7 “*Aree in cessione dai soggetti attuatori al Comune di Roma*” “*si da atto che con atto a rogito del notaio Ungari Trasatti di Roma, rep. n. 36272/18543 del 20 gennaio 2005 registrato l'1 febbraio 2005 al n. 1062, sono state cedute unilateralmente, senza corrispettivo in denaro, al Comune di Roma, le seguenti aree che il cedente garantisce attualmente libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, fatta sola eccezione per l'ipoteca iscritta il 17 novembre 2001 al n. 27884 di formalità a favore della “Banca Antoniana Popolare Veneta Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata” che la parte cedente dichiara gravare solo formalmente...*”

Nell'Art. 8 si descrivono gli oneri ordinari e straordinari che il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune “*sulla base del Progetto Urbanistico definitivo e dei relativi quadri tecnico-economici*”.

Nell'Art. 14 si precisa la durata della Convenzione, che *"scadrà al termine di 10 anni decorrenti dalla data di stipulazione, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza non si accordino per anticiparla, considerando esperiti in modo positivo ogni impegno e obbligazione, o di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni per un ulteriore periodo di tempo.*

*Alla scadenza della Convenzione, nel caso in cui essa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte dell'intervento in oggetto in cui non fosse eventualmente completata... restano in vigore le previsioni del progetto allegato alla presente convenzione, qualora non in contrasto con la pianificazione urbanistica eventualmente sopraggiunta, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per l'area interessata dall'intervento in oggetto un altro piano esecutivo".*

- Atto tra vivi: Cessione di diritti reali a titolo gratuito stipulato a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 27 luglio 2005, Rep. n. 37376, Racc. n. 19254 (trascritto in data 29 luglio 2005 al Reg. Generale 105172, Reg. Particolare n. 61468 a favore del Comune di Roma, contro la società **\*\*\*Omissis\*\*\***

*"Art. 7. - Aree in cessione dai soggetti attuatori al comune*

*Si da' atto che con atto a rogito del notaio Ungari Trasatti di Roma Rep.n.36272/18543 del 20 gennaio 2005 registrato l'1 febbraio 2005 al n.1062, sono state cedute unilateralmente, senza corrispettivo in denaro, al comune di roma, le seguenti aree che il cedente garantisce attualmente libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ... necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, nonche' le aree da destinare a opere straordinarie del programma, a scomputo degli oneri straordinari.*

*Il Comune di Roma, come sopra costituito, dichiara di accettare detta cessione conclusa, come sopra precisato, senza corrispettivo in denaro, costituendo essa l'onere previsto dalle norme urbanistiche a carico dei soggetti attuatori, pertanto perfezionando il trasferimento di cui al sopracitato atto di cessione unilaterale. Il comune potra' modificare le destinazioni d'uso delle aree adibite a servizi pubblici in base ad uno studio unitario sulle dotazioni degli stessi nell'ambito urbano cui appartiene il comprensorio di intervento".*

- Atto tra vivi: Convenzione edilizia stipulato a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 18 gennaio 2008, Rep. n. 41456, Racc. n. 22033 (trascritto in data 25 gennaio 2008 al Reg. Generale 10439, Reg. Particolare n. 5680 a favore del Comune di Roma, contro la società **\*\*\*Omissis\*\*\*** e contro la società **\*\*\*Omissis\*\*\***

*"La **\*\*\*Omissis\*\*\*** partecipa al presente atto a seguito dell'atto di vendita a rogito del notaio Marco Ieva di Roma del 30 settembre 2005, rep.n.6649/2559 registrato il 30 successivo al n.20862 e trascritto l'1 ottobre 2005 al n.77975 di formalita', con il quale l'**\*\*\*Omissis\*\*\***- societa' a responsabilita' limitata" sopra generalizzata ha venduto alla **\*\*\*Omissis\*\*\*** - la quale ha dichiarato di accettare le clausole della convenzione urbanistica stipulata in data 27 luglio 2005 a mio rogito rep. 37376/19254 di cui appresso, con tutti i conseguenti effetti formali e sostanziali - le aree fondiari facenti parte dell'intervento oggetto della convenzione classificato proposta n.5 dell'ambito "Palmarola-Selva Candida" del Programma di Recupero Urbano a sensi art.11 l.493/93 di cui infra, aventi destinazione privata e quindi destinate all'edificazione ed accessori, ferme restando in capo alla **\*\*\*Omissis\*\*\***, quale soggetto proponente, le obbligazioni scaturenti dalla convenzione urbanistica stessa."*

- Atto tra vivi: Cessione di diritti reali a titolo gratuito stipulato a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 18 gennaio 2008, Rep. n. 41456, Racc. n. 22033 (trascritto in data 25 gennaio

2008 al Reg. Generale 10440, Reg. Particolare n. 5681 a favore del Comune di Roma, contro la società "\*\*\*Omissis\*\*\*"

•

*"Art. 3 – Aree In cessione da soggetto interessato al comune*

*Con la stipula della presente Convenzione integrativa vengono cedute al comune di Roma che accetta, senza corrispettivo in denaro, le seguenti aree che il cedente "*

*", garantisce attualmente libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli .....*

...

*Tutte dette aree, indicate nelle allegate planimetrie (oggetto peraltro della cessione unilaterale di cui all'atto a mio rogito del 29 marzo 2007 rep. 40151/21129 registrato il 30 successivo al n.2580 cui si rinvia ad ogni effetto e che si perfeziona con la stipula di quest'atto) vanno ad aggiungersi a quelle già cedute e perfezionate in forza della convenzione urbanistica a mio rogito del 27 luglio 2005 rep. 37376/19254 e saranno consegnate al comune (o ad altri enti o azienda interessati) con le stesse modalità in essa definite".*

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come rilevato nel paragrafo precedente, all'attualità per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva risulta essere costituito un "condominio", ed è stato reperito dallo scrivente stimatore il "Regolamento di Condominio", che si allega e si intende in questa sede integralmente riportato.

In merito agli oneri condominiali, si riporta uno stralcio del Cap. IV "Le spese" di tale Regolamento, laddove si descrivono gli oneri e la ripartizione delle spese condominiali.

In particolare, nell'Art. 16 si riporta che *"le spese per la conservazione, la manutenzione ed il godimento delle cose comuni per le eventuali innovazioni deliberate dalla maggioranza, a norma dell'art. 1120 del C.C., per il funzionamento dei servizi comuni, ivi comprese le spese delle utenze relative alle parti comuni, nonché per la manutenzione delle aree e degli impianti pubblici saranno ripartite tra i condomini sulla base dei millesimi, riportati nella Tabella A allegata al presente Regolamento sotto la lettera B.*

*Le spese eventualmente non indicate nel presente regolamento saranno ripartite secondo le deliberazioni dell'Assemblea, salve le norme del C.C. o di altre Leggi speciali".*

Nell'Art. 17 del medesimo Regolamento si riporta che *"le spese per la conservazione, la manutenzione ed il godimento delle cose comuni, per le eventuali innovazioni deliberate dalla maggioranza, a norma dell'art. 1120 del C.C. per il funzionamento dei servizi comuni, ivi comprese le spese delle utenze relative alle parti comuni, afferenti i singoli corpi di fabbrica, saranno ripartite tra i rispettivi condomini sulla base dei millesimi riportati nella Tabella A1 allegata al presente Regolamento sotto la lettera C".*

Nell'Art. 18 del Regolamento di Condominio si riporta che *"le spese per la conservazione, la manutenzione ed il godimento delle cose comuni, per le eventuali innovazioni deliberate dalla maggioranza, a norma dell'art. 1120 del C.C. per il funzionamento dei servizi comuni, ivi comprese le spese delle utenze relative alle parti comuni, afferenti i corpi di fabbrica Fa, Fb, Ea, Eb, Da, Db, e Dc ed il corpo di fabbrica Gb, saranno ripartite tra i rispettivi condomini sulla base dei millesimi riportati nella Tabella A2 allegata al presente Regolamento sotto la lettera D".*

Nell'Art. 21 sono infine descritte le diverse Tabelle Millesimali, specificandone nel dettaglio i criteri utilizzo.

A seguito di espressa richiesta inviata dallo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. all'Amministratore di Condominio in merito agli eventuali oneri condominiali ancora da versare a favore del condominio da parte dei debitori Esecutati relativamente ai beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, l'Amministratore del Condominio inviava a mezzo email una comunicazione in merito alla "situazione versamenti" del "", specificando il dettaglio dei versamenti effettuati, e precisando la "situazione rateale" alla data del 31 dicembre 2024. Da tale "situazione versamenti" emerge che gli esegutati alla data del 31 dicembre 2024 avevano un debito nei confronti del condominio pari a complessivi Euro € 148,80.

Dalla documentazione inviata, ovvero dall'analisi dell'esercizio condominiale ordinario relativo all'anno 2024 è altresì possibile quantificare approssimativamente l'importo medio degli oneri dovuti per la "gestione condominiale ordinaria" relativamente ai beni oggetto della presente Procedura Esecutiva: nel dettaglio si sono avute annualmente quattro rate trimestrali di importo pari a circa € 73 ciascuna.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato sito in Roma, via Giulio Cesare Graziani n. 198, cui appartengono i beni immobili oggetto di pignoramento presenta una struttura in cemento armato ed è dotato di una copertura con tetto a falde.

Le superfici esterne dell'edificio sono finite prevalentemente in cortina, ed in parte sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Si tratta di un villino quadrifamiliare, ovvero un fabbricato costituito da quattro unità immobiliari indipendenti che si sviluppano su quattro piani collegati direttamente tramite scale interne, ovvero due piani fuori terra a destinazione residenziale (piano terra e primo piano), un locale sottotetto con funzione di accumulo acqua per impianti tecnologici, ed un piano seminterrato a destinazione cantina e lavatoio/essiccatoio.

Il fabbricato in oggetto presenta in via Giulio Cesare Graziani diversi accessi pedonali e/o carrabili alle diverse unità immobiliari.

Nel caso di specie, al bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 si accede tramite un cancello in metallo e legno pedonale e carrabile posto al numero civico 198 di via Giulio Cesare Graziani, attraverso cui si accede direttamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto.

Alla unità immobiliare si accede al piano terra rialzato, dopo aver salito alcuni gradini, attraverso un portoncino blindato.

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; al posto auto scoperto si accede tramite il cancello carrabile (e pedonale) precedentemente descritto, sito in via Giulio Cesare Graziani n. 198.

Il villino presenta una esposizione Sud/Ovest e Sud/Est ed è caratterizzato da un'altezza interna utile differente nei diversi piani:

- al piano terra si rileva un'altezza interna utile pari a ml. 2,70 nei diversi ambienti;
- al piano seminterrato si rileva un'altezza interna utile pari a ml. 2,40 ca. nell'unico ambiente oggi esistente;
- al primo piano si rileva un'altezza interna utile pari a ml. 2,70 nei diversi ambienti;
- al secondo piano, caratterizzato dalla presenza di una copertura inclinata ad una falda, si rileva un'altezza interna utile massima pari a 2,50 ml.

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

Le pareti interne sono finite per lo più con intonaco civile e tinteggiate; i diversi locali dell'appartamento risultano tinteggiati prevalentemente con tonalità chiare.

La cucina presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 2,00 m.

Il bagno sito al piano terra, dotato di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 2,10 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una doccia.

Il bagno sito al piano primo, dotato di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica chiare in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 2,20 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una vasca.

I pavimenti dell'intera unità immobiliare in oggetto sono costituiti prevalentemente da piastrelle di ceramica monocottura, salvo il primo piano che presenta un pavimento in parquet in tutti gli ambienti, escluso il bagno.

Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono in tutti i piani in legno, dotati di vetrocamera. Sono presenti grate esterne negli infissi posti al piano seminterrato, mentre sono presenti persiane di colore verde negli infissi posti negli altri piani. Nel vano che si sviluppa nel secondo piano sono presenti due lucernari.

Le porte interne sono in legno. Le scale interne di collegamento tra i diversi piani presentano gradini con una finitura in legno.

L'appartamento è dotato di un impianto termico/acs autonomo alimentato a gas metano, con una caldaia murale marca "Ferrol" installata nel balcone posto nel piano interrato, quindi esternamente rispetto all'unità immobiliare. Gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifoni.

Il debitore esecutato in occasione del sopralluogo comunicava che la caldaia è stata installata nel 2023. Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di condizionatori in tutti i piani; nel dettaglio essi sono presenti nel locale posto al piano seminterrato, nel soggiorno posto al piano terra rialzato, nelle due camere site al primo piano e nel locale posto nel sottotetto.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con adeguato numero di punti-luce.

Il villino è provvisto al piano terra di un'area esterna di pertinenza, in parte pavimentata (laddove si trova il posto auto) ed in parte destinata a giardino, cui si accede direttamente dal numero civico 198 di via Giulio Cesare Graziani, e collegata con il piano terra rialzato e con il piano seminterrato attraverso delle scale esterne. Tale area esterna sviluppa una superficie calpestabile pari a 53,00 mq (esclusa la superficie del posto auto scoperto) ed è delimitata perimetralmente da muri in cemento,

finiti esternamente in cortina. La porzione di muro perimetrale rivolta a sud/Est è sormontata da una "recinzione" in legno.

Le scale esterne di collegamento tra tale area esterna, posta al piano terra, ed il balcone al piano terra rialzato, (ovvero il livello su cui si sviluppa l'abitazione) sono caratterizzate da un corrimano in metallo e da gradini in marmo. Anche le scale esterne di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra presentano gradini in marmo.

L'unità immobiliare è provvista al piano terra rialzato di un balcone in parte coperto, pavimentato, cui si accede dal soggiorno e dalla cucina e che sviluppa una superficie calpestabile pari a 18,70 mq; esso è delimitato perimetralmente da una ringhiera in metallo.

L'unità immobiliare è provvista anche al piano seminterrato di due balconi, pavimentati, cui si accede dal locale 1, che sviluppano una superficie calpestabile rispettivamente pari a 5,50 mq e 2,10 mq.

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; esso non è delimitato in modo preciso. Si rileva la presenza di un pergolato in legno in corrispondenza del posto auto.

Nel corso del sopralluogo (eseguito in data 4 settembre 2024) si è rilevato che l'unità immobiliare appare ad un esame visivo, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, anche se si rilevano evidenti tracce di umidità in alcuni ambienti quali la camera 1, posta al primo piano, e soprattutto nel locale posto al piano seminterrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo presso gli immobili pignorati, effettuato in data 4 settembre 2024 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che gli stessi risultavano occupati.

I beni pignorati sono infatti nel possesso dei terzi esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESARE GRAZIANI, 198- VILLINO CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA - PIANO S1, T, 1, 2

**BENE N° 2** - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIULIO CESRAE GRAZIANI N. 198 - POSTO AUTO SCOPERTO - PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/2010	1) ***Omissis*** (1/1 Usiufrutto)	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
	2) ***Omissis*** (Nuda proprietà ¼)	Notaio Corrado Federico	10/05/2010	503 - Raccolta n. 399	
	3) ***Omissis*** (Nuda proprietà ¼)	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
4) ***Omissis*** (Nuda proprietà ¼)	Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	18/05/2010	60888	35269	
5) ***Omissis*** (Nuda proprietà ¼)					

Atto tra vivi - Compravendita:

- a favore della sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, della \*\*\*Omissis\*\*\*, della \*\*\*Omissis\*\*\*, della \*\*\*Omissis\*\*\*, della \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota di ¼ ciascuna del diritto di nuda proprietà.
- contro "\*\*\*Omissis\*\*\*", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Oggetto della compravendita erano le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati con Foglio 339, part. 4611, Sub. 89 e Sub. 117

A seguito del decesso della sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\*, avvenuto in data, si è avuto il ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà; pertanto la \*\*\*Omissis\*\*\*, la \*\*\*Omissis\*\*\*, la \*\*\*Omissis\*\*\* e la \*\*\*Omissis\*\*\* sono divenute titolari di ¼ ciascuna del diritto di piena proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2005	1) ***Omissis*** (1/1)	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		Notaio Ieva Marco	30/09/2005	6649 - Raccolta n. 2559	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	01/10/2005	131978	77975
<p><b>Atto tra vivi - Compravendita:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a favore di "****Omissis****", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà</li> <li>- contro "****Omissis****", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.</li> </ul> <p>Oggetto della compravendita era il lotto di terreno sito in Roma, Località Porcareccia Vecchia - Via di Selva Nera, della superficie catastale di 25.894 mq, censito al Catasto Terreni con Foglio 339, part. da 14611 a 14637, part. 4685 e part. 4667, su una porzione del quale la società costruttrice ("****Omissis****.") edificherà il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva.</p>					

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2001	1) ***Omissis*** (1/1)	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		Notaio Fanfani Marina	13/04/2001	43034 - Raccolta n. 11046	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	18/04/2001	32985	21664

Atto tra vivi - Compravendita:

- a favore di "\*\*\*Omissis\*\*\*", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
- contro la sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Oggetto della compravendita era il lotto di terreno sito in Roma, Località Porcareccia Vecchia - Via di Selva Nera, della consistenza di 4 ettari, 7 are e 32 centiare, censito al Catasto Terreni con Foglio 339, part. 3240.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 13/04/2025, relative ai beni oggetto di pignoramento sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma il 23/05/2024  
Reg. gen. 61712 - Reg. part. 46955  
Pubblico Ufficiale: Corte Appello  
Repertorio 16518 del 07/05/2024  
A favore di "\*\*\*Omissis\*\*\*" - Contro la \*\*\*Omissis\*\*\*, la \*\*\*Omissis\*\*\*, la \*\*\*Omissis\*\*\*, la \*\*\*Omissis\*\*\*, per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di proprietà.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma il 20/02/2023  
Reg. gen. 20474 - Reg. part. 14427  
Pubblico Ufficiale: Corte Appello  
Repertorio 2257 del 25/01/2023  
A favore di "\*\*\*Omissis\*\*\*" - Contro la \*\*\*Omissis\*\*\*, la \*\*\*Omissis\*\*\*, la \*\*\*Omissis\*\*\*, la \*\*\*Omissis\*\*\*, per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di nuda proprietà.

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritta a Roma il 25/10/2005  
Reg. gen. 144503 - Reg. part. 44028  
Pubblico Ufficiale: Notaio Ungari Trasatti Giovanni  
Repertorio 37615/19391 del 21/10/2005  
A favore di "Banca di Roma S.p.A." - Contro "\*\*\*Omissis\*\*\*", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- **Annotazione** a Iscrizione - Frazionamento in quota  
del 05/01/2010

Reg. gen. 818 - Reg. part. 238  
Pubblico Ufficiale: Ungari Trasatti Giovanni  
Repertorio 43958/23795 del 11/12/2009  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 44028 del 2005

## NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica,

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

- Tav. "Sistemi e Regole"- scala 1:10000, nel Sistema Insediativo alla componente denominata "Città della trasformazione" – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Rif. Art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione

- Nell'Art. 62 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che *"gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi Urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG....."*

L'area su cui sorge il fabbricato residenziale quadrifamiliare di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, ricade nel Programma di recupero urbano di cui all'art. 11 del D. Legge 5 ottobre 1993 n. 398 "Palmarola - Selva Candida" localizzato in via di Selva Nera.

Nel caso di specie, il progetto del fabbricato fa parte della Proposta n. 5 del Programma di Recupero Urbano suddetto. L'immobile da realizzare è inserito nel Comparto Z1 - Lotto A.

Si tratta di un Programma essenzialmente destinato all'edilizia residenziale in un contesto ambientale di considerevole pregio con un grande parco pubblico al suo centro e che rispetta le normative edilizie comunali ed in particolare quanto è previsto nella Convenzione urbanistica precedentemente descritta.

Si tratta di un progetto articolato, composto da una serie di villini quadrifamiliari (ca. 25 villini) disposti prevalentemente lungo i bordi dell'area di intervento; i villini sono circondati da piccoli giardini pertinenziali e presentano un disegno con facciate a cortina, copertura a tetto con tegole e coppi e finestre con persiane.

Ogni alloggio presenta un posto auto scoperto pergolato organizzato sul percorso che separa i corpi di fabbrica.

Il progetto in oggetto, in particolare, fa riferimento ad un subcomparto "E/p1" composto da un villino piccolo con quattro appartamenti di ca. 71,03 mq ciascuno con due camere da letto.

L'Art. 11 Del Decreto-Legge 5 Ottobre 1993 N.398 Convertito in Legge 4 Dicembre 1993 N.493 istituisce I Programmi Di Recupero Urbano, Intesi Come Sistemi coordinati di interventi pubblici e privati finalizzati alla riqualificazione degli insediamenti di Edilizia Residenziale Pubblica.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.15 dell'11 gennaio 2001 è stato adottato il Programma definitivo di recupero urbano di Palmarola - Selva Candida, formulando gli indirizzi al Sindaco per la

stipula dell'Accordo di Programma con la regione Lazio, volto ad approvare definitivamente il Programma di Recupero Urbano e i relativi finanziamenti, nonché le connesse e conseguenti varianti urbanistiche.

L'Accordo di Programma tra l'Amministrazione Comunale e la Regione Lazio è stato sottoscritto in data 7 luglio 2004, è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 379 del 5 ottobre 2004 ed è stato ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 143 del 26 luglio 2004.

Al Programma definitivo di Recupero Urbano approvato mediante Accordo di Programma, era, tra l'altro, allegato lo schema-tipo di convenzione che i soggetti attuatori degli interventi privati dovevano sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire.

La stipula di tale convenzione è stata autorizzata, previa stesura degli elaborati del progetto urbanistico integrativi, con determinazione dirigenziale n.153 del 25 luglio 2005.

L'Atto di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Programma di Recupero Urbano ex art. 11 Legge 493/93 tra il Comune di Roma e la società "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" è stato stipulato a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 27 luglio 2005, (Rep. 37376, Racc. n. 19254)

- L'area non è ricompresa nella "Carta per la qualità:
- Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale", (di seguito PTPR) (edizione 2021) – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Tav. A, (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs 42/2004) l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "paesaggio degli insediamenti Urbani".
- Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B (art. 134 co. I lett. a), b), e c) D. Lgs 42/2004), l'area su cui sorgono i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, è individuata come area urbanizzata del PTPR.
- L'area è ricompresa attualmente nella XLVIII zona di Roma nell'Agro Romano "Casalotti", nella zona urbanistica 19G "Castelluccia" del Municipio XIV di Roma Capitale (ex XIX).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento veniva realizzato a partire dall'anno 2007 ca.

In merito alla regolarità edilizia dei beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si riporta quanto descritto nella premessa dell'ultimo Atto di compravendita relativo ai beni immobili stessi, stipulato a rogito notaio Corrado Federico in data 10 maggio 2010, Rep. n. 503, Racc. n. 399: *"- in data 13 aprile 2001 con atto a rogito Notaio Marina Fanfani di Roma Rep. 43034, registrato a Roma 2 il 24 aprile 2001 al n. 005879 serie 1V e trascritto a Roma 1 il 18 aprile 2001 al n. 20664 di formalità, la Società \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, dante causa dell'attuale parte venditrice, ha acquistato vari appezzamenti di terreno siti in Comune di Roma, località Selva Nera della superficie complessiva di circa mq. 40.732 (metri quadrati quarantamilasettecentotrentadue);*

- la medesima società **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, in base all'Accordo di Programma sottoscritto con la Regione Lazio il 7 luglio 2004, relativo al Recupero Urbano di cui all'art. 11 legge 493/1993, ha presentato, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire, al competente dipartimento, i progetti edilizi, tutti protocollati dal Comune di Roma in data 28 aprile 2005 ai nn. 6146 - 6149 - 6150 - 6152 - 6154 - 6156 - 6157 - 6160, fatta eccezione per un comparto commerciale;
- in data 27 luglio 2005 con atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma Rep. 37376/19254, registrato a Roma 5 il 28 luglio 2005 al n. 11072 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 29 luglio 2005 ai nn. 61468 e 61469 di formalità, la suddetta società **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** ha stipulato con il Comune di Roma Convenzione urbanistica avente ad oggetto, tra l'altro, il perfezionamento della cessione di aree al Comune medesimo, l'assunzione di reciproci rapporti ed obbligazioni ai fini dell'attuazione del succitato programma di recupero urbano;
- in data 30 settembre 2005 con atto a rogito Notaio Marco Ieva di Roma Rep. 6649/2559, registrato a Roma 3 il 30 settembre 2005 al n. 20862 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 1° ottobre 2005 al n. 77975 di formalità, la società **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** ha acquistato dalla società **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** il lotto di terreno, sito in Comune di Roma, località Porcareccia Vecchia, Via di Selva Nera, della superficie catastale di circa mq. 25.894 (metri quadrati venticinquemilaottocentonovantaquattro), sul quale sono state edificate le porzioni immobiliari oggetto del presente atto;
- a seguito del sopra citato acquisto, fermo restando quanto già previsto a carico del soggetto attuatore nei confronti del Comune di Roma in virtù della suddetta convenzione, la società **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, ha acquistato i diritti edificatori originariamente spettanti alla società **\*\*\*OMISSIS\*\*\***;
- la società venditrice **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, sulla base dei progetti protocollati dal Comune di Roma in data 28 aprile 2005 sopra citati e successivi nuovi tipi ed integrazioni, ha avviato la realizzazione di un complesso immobiliare, sito in Comune di Roma, denominato "" composto da dieci Comparti distinti con le lettere dalla "A" alla "M"; ciascun comparto è suddiviso in più fabbricati a destinazione residenziale per complessivi ventidue (22) corpi di fabbrica, oltre ad un undicesimo comparto a destinazione commerciale, quest'ultimo ancora in corso di costruzione;
- le porzioni immobiliari oggetto del presente atto fanno parte del Comparto denominato "E", costituito da n. 2 (due) corpi di fabbrica contraddistinti con le sigle E1 ed E2 (nel regolamento di condominio Ea, Eb);
- in data 6 novembre 2007 con atto a rogito Notaio Marco Ieva di Roma Rep. 7371/3066, registrato a Roma 3 il 7 novembre 2007 al n. 36989 serie 1T e trascritto a Roma 1 in data 9 novembre 2007 al n. 88314 di formalità, la società **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** ha acquistato alcuni appezzamenti di terreno di natura agricola adiacenti e confinanti con parte del complesso edilizio sopra descritto;
- in data 18 gennaio 2008 con atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma Rep. 41456/22033, registrato a Roma 5 il 24 gennaio 2008 al n. 1817 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 25 gennaio 2008 ai nn. 5680 e 5681 di formalità, è stata stipulata con il Comune di Roma Convenzione urbanistica integrativa, avente ad oggetto, tra l'altro, la cessione di alcune aree al Comune e la retrocessione da parte del Comune alla società venditrice di parte delle aree pubbliche già oggetto di cessione da parte della società **\*\*\*Omissis\*\*\***, ricomprese nel nuovo comparto fondiario a destinazione commerciale, il tutto a fronte delle prescrizioni impartite dalla Sovrintendenza Archeologica in sede di rilascio del nulla osta di competenza".

Si riporta altresì quanto descritto nell'Art. 7 "Situazione edilizia ed urbanistica" del medesimo Atto di compravendita relativo ai beni immobili oggetto di pignoramento, stipulato a rogito notaio Corrado Federico in data 10 maggio 2010, laddove si afferma che *"Ai sensi della vigente normativa urbanistica, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara:*

*a) in base all'Accordo di Programma sottoscritto con la Regione Lazio il 7 luglio 2004, relativo al Recupero Urbano di cui alla legge 493/1993, sono stati presentati al Comune di Roma, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire, i progetti di costruzione tutti protocollati in data 28 aprile 2005 ai nn. 6146 - 6149 - 6150 - 6152 - 6154 - 6156 - 6157 - 6160, fatta eccezione per il comparto non residenziale;*

*b) il Comparto E quadrifamiliare (denominato edificio EI), di cui fanno parte le porzioni immobiliari vendute con il presente atto agli articoli 1 e 2, & stato realizzato in virtù di permesso di costruire n. 490 rilasciato dal Comune di Roma in data 13 giugno 2007 protocollo n. 37775 ed in virtù di successiva DIA per varianti non essenziali protocollata dal Comune di Roma, XIX Municipio, in data 24 giugno 2008 prot. n. 30254;*

*In data 20 ottobre 2008 è stata effettuata comunicazione di fine Lavori ed è stato redatto il certificato di collaudo finale dall'Ing. Mauro Vatta, entrambi inviati al Comune di Roma e protocollati in data 29 ottobre 2008.*

.....

*La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, inoltre, che successivamente a tali date le porzioni immobiliari oggetto del presente atto non sono state oggetto di ulteriori interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di permesso di costruire o DIA"*

Dalla documentazione reperita dallo scrivente Esperto emerge che in data 30 novembre 2005 veniva presentata dalla società "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" la richiesta protocollo n. 80719 "relativa alla realizzazione di un villino quadrifamiliare residenziale lotto "A", edifici Ep1 (E1, E2, E3, E4), Comparto Z1 - proposta n. 5, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un villino quadrifamiliare residenziale sull'immobile sito in Roma, via di Selva Nera s.n.c., Municipio XIX.

In data 21 maggio 2007 (prot. 31880) veniva presentata richiesta di cambio di intestazione a nome "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*".

In data 17 luglio 2006 veniva presentata una Autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme igienico sanitarie (prot. n. 51271).

In data 29 marzo 2007 venivano presentati i "Nuovi Tipi", prot. n. 20951.

In data 8 maggio 2007 veniva stipulato tra la società costruttrice ed il Comune di Roma un Atto d'obbligo a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti, repertorio n. 40293/21237.

In data 13 giugno 2007 il Comune di Roma rilasciava il Permesso di Costruire n. 490, prot. n. 37775, *"per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nel grafico di progetto che, allegato al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile".*

Successivamente, in data 24 giugno 2008 veniva presentata una D.I.A. con prot. CT/30254.

In merito al Certificato di agibilità si richiama quanto riportato nell'Art. 7 dell'Atto di Compravendita relativo alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, precedentemente richiamato laddove si sostiene che *"in data 6 novembre 2008 è stata presentata, per il Comparto "E quadrifamiliare", richiesta del certificato di agibilità presso il Comune di Roma Dip. IX - Politiche di Attuazione degli strumenti Urbanistici, protocollata con il n. Q1/2008/74121.*

*La società venditrice, come sopra rappresentata, si obbliga a curare la definizione dell'iter amministrativo fino all'ottenimento del certificato di agibilità anche tramite silenzio assenso a sua completa cura e spese, con l'impegno a produrre la relativa documentazione."*

Si rileva tuttavia che lo scrivente non ha rinvenuto né in atti, né presso i Pubblici Uffici, il certificato di agibilità, e/o la relativa domanda relative alle unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Lo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. è riuscito a reperire telematicamente tramite il "SIPRE (sistema di prenotazione on line di Roma Capitale) la documentazione relativa alla domanda presentata dalla Società "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" volta ad ottenere il Permesso di Costruzione per l'edificazione del fabbricato (villino quadrifamiliare) cui appartengono le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva; in particolare sono stati visionati gli elaborati grafici relativi ai "Nuovi Tipi", presentati in data 29 marzo 2007 con prot. n. 20951.

Si precisa che, tuttavia, lo scrivente non è riuscito a reperire la documentazione relativa alla successiva pratica D.I.A. presentata dalla Società costruttrice "\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" in data 24 giugno 2008, prot. CT/30254, per la realizzazione di opere di variante in corso d'opera, ovvero la documentazione necessaria per verificare ed accertare la conformità edilizia e la legittimità urbanistica dei beni immobili oggetto di pignoramento.

In merito alla conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica identificata come bene n. 1, si precisa altresì che il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcuna pratica edilizia e/o ulteriore titolo autorizzativo relativi al bene in oggetto, successivi ai suddetti progetti edilizi relativi all'edificazione del fabbricato; nello specifico, si precisa che lo scrivente non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità.

Dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente Esperto, e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 4 settembre 2024, si è riscontrata la parziale conformità tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 1, relativa allo stato dei luoghi attuale (stato rilevato nel corso del sopralluogo suddetto) con la planimetria catastale ultima in atti e con gli elaborati grafici visionati, ovvero con le planimetrie di progetto relative ai "Nuovi Tipi" prot. 20951 del 29 marzo 2007.

Nel dettaglio, il bene immobile in oggetto, allo stato attuale, così come verificato in occasione del sopralluogo, si presenta difforme rispetto alla planimetria di progetto per quanto riguarda la destinazione d'uso del piano seminterrato e del secondo piano (sottotetto), mentre si presenta parzialmente conforme per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, salvo difformità che si riscontrano essenzialmente al piano seminterrato ed in parte al piano rialzato.

Nel dettaglio, all'attualità si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria di progetto:

**Piano seminterrato**

- E' stata variata la destinazione d'uso e la distribuzione degli spazi dei locali posti al piano seminterrato: sono stati infatti trasformati il disimpegno, la cantina ed il locale lavatoio/essiccatoio previsti nella planimetria di progetto, in un unico ambiente a destinazione

residenziale, la cui superficie è stata altresì leggermente aumentata in corrispondenza dell'intercapedine prevista negli elaborati grafici di progetto.

- Nel balcone ubicato al piano seminterrato si rileva la presenza nella planimetria di progetto di un vano per l'alloggiamento di una cisterna per l'accumulo dell'acqua piovana, non rilevato all'attualità;
- Nella planimetria di progetto non è rappresentata la porta finestra di collegamento tra il balcone suddetto con il locale cantina, oggi esistente (così come rappresentato anche nella planimetria catastale ultima in atti).

***Piano Terra rialzato***

- Nella cucina al piano terra, non è rappresentata nella planimetria di progetto la risega in corrispondenza della muratura esterna verso il balcone, oggi presente (così come rappresentata anche nella planimetria catastale ultima in atti).
- Le scale interne di collegamento tra il piano terra ed il primo piano presentano i primi gradini disposti in modo difforme rispetto a quanto rilevato all'attualità.

Si rileva altresì che sia la scala esterna di collegamento tra il balcone al piano terra rialzato e l'area esterna al piano terra, sia la scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato e l'area esterna al piano terra, sono difformi nella planimetria di progetto rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

***Piano primo***

- Si rileva una sostanziale conformità sia per quanto riguarda la destinazione d'uso sia per quanto riguarda la distribuzione interna dei diversi ambienti, salvo una risega sul muro "esterno" (rivolto a Sud/Est) della camera 1.

***Piano secondo (sottotetto)***

- Si rileva una sostanziale conformità per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unico ambiente presente nel secondo piano, salvo la presenza di una risega sul muro rivolto a Nord/Est e di una risega sul muro rivolto a Nord-Ovest
- Si rileva invece la difformità nella destinazione d'uso del suddetto ambiente, destinato attualmente ad uso abitativo e non ad uso "locale funzione di accumulo acqua" come previsto nella planimetria di progetto.

Poiché gli elaborati grafici di progetto visionati sono relativi ai "Nuovi Tipi", presentati in data 29 marzo 2007 con prot. n. 20951 e non alla successiva pratica edilizia D.I.A., presentata in data 24 giugno 2008 con prot. CT/30254 si ritiene utile richiamare le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi attuale, rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 4 settembre 2024 e la planimetria catastale, ovvero le difformità descritte nel paragrafo "corrispondenza catastale".

Si ritiene utile altresì confrontare le suddette planimetrie di progetto visionate con le planimetrie catastali ultime in atti: dal confronto emerge che dette planimetrie risultano sostanzialmente conformi, salvo difformità che si riscontrano per lo più nel piano seminterrato e nel piano terra. Nel dettaglio:

**Piano seminterrato:**

- nella planimetria di progetto si rileva la presenza nel balcone ubicato al piano seminterrato di un vano per l'alloggiamento di una cisterna per l'accumulo dell'acqua piovana, non rappresentato nella planimetria catastale;
- Il medesimo balcone ubicato al piano seminterrato è indicato come "locale tecnico" nella planimetria catastale, mentre è indicato come disimpegno per la manutenzione del serbatoio nella planimetria di progetto. In quest'ultima, inoltre, non è rappresentata la porta finestra di collegamento tra il balcone in oggetto con il locale cantina (che invece è rappresentata catastalmente), per cui al disimpegno suddetto si accede unicamente tramite le scale esterne di collegamento con l'area esterna di pertinenza al piano terra.

**Piano terra:**

- Nella planimetria di progetto la porta finestra della cucina che permette il collegamento con il balcone esterno è leggermente traslata verso il centro della parete rispetto a quanto rappresentato catastalmente.
- Sempre nella cucina al piano terra, nella planimetria di progetto non è rappresentata la risega in corrispondenza della muratura esterna verso il balcone, rappresentata invece nella planimetria catastale.
- Le scale interne di collegamento tra il piano terra ed il primo piano presentano i primi gradini disposti in modo differente.

Si rileva altresì che sia le scale esterne di collegamento tra il balcone al piano terra rialzato e l'area esterna al piano terra, sia la scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato e l'area esterna al piano terra sono difformi nella planimetria di progetto rispetto a quanto rappresentato catastalmente.

Il piano primo ed il secondo piano sono invece rappresentati in modo conforme nella planimetria di progetto e nella planimetria catastale.

In merito alle difformità rilevate nello stato dei luoghi attuale rispetto alla planimetria di progetto visionata e/o rispetto alla planimetria catastale ultima in atti, si precisa che si tratta di "interventi" che risultano realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Innanzitutto si sottolinea che si ritiene impropria la destinazione d'uso che attualmente caratterizza il piano seminterrato ed il secondo piano dell'unità immobiliare in oggetto (piani attualmente adibiti ad abitazione) anche alla luce dell'Atto d'obbligo precedentemente richiamato, stipulato tra la Società costruttrice ed il Comune di Roma.

Nel caso in cui venga accertata la presenza delle difformità precedentemente descritte (ovvero le difformità riscontrate ad oggi nel bene immobile rispetto alle planimetrie di progetto relativa ai "Nuovi

Tipi" e/o rispetto alla planimetrie catastali ultime in atti) anche rispetto allo stato urbanistico-edilizio "legittimo" delle unità immobiliari in oggetto, (accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa), ovvero rispetto alle planimetrie di progetto relative alla pratica edilizia D.I.A., ultima pratica edilizia presentata per l'edificazione del villino quadrifamiliare cui appartengono i beni oggetto di pignoramento, gli "interventi" precedentemente descritti risulterebbero realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Nel caso di specie, si evidenzia che, a parere dello scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c., per sanare gli abusi consistenti in opere "leggere" quali lo spostamento di tramezzi interni (che hanno comportato una differente distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato catastalmente e/o nelle planimetrie di progetto) si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria per tali interventi già realizzati la presentazione di una CILA in sanatoria corredata dalla dovuta documentazione.

Trattasi pertanto di difformità nella destinazione d'uso per le quali si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa), al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso.

Per quanto riguarda l'apertura della porta finestra nel muro perimetrale della cantina al piano seminterrato, di collegamento con il balcone al medesimo piano (oggi presente e rappresentata nella planimetria catastale, ma non prevista nella planimetria di progetto visionata) si precisa che l'apertura di finestre e/o porte-finestre su una facciata vanno qualificate come "ristrutturazione edilizia", soggetta pertanto al rilascio del permesso di costruire. Risulta soggetta al rilascio del permesso di costruire anche la realizzazione della scala esterna, realizzata ad oggi in modo difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto visionata.

In merito alla conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata nella presente perizia tecnica come bene n. 2, ovvero il posto auto scoperto sito al piano terra, internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1, (con accesso dal n. civico 198 di via G.C. Graziani) si precisa che all'attualità esso non risulta delimitato in modo preciso.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente:

- dalle planimetrie catastali ultime in atti relative ai beni immobili oggetto di pignoramento;
- dalla documentazione del progetto originario relativo all'edificazione del fabbricato di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Dall'analisi di tale documentazione è emersa la difformità del bene n. 1 in oggetto rappresentato catastalmente e previsto da "progetto del fabbricato" rispetto allo stato dei luoghi attuale (rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 4 settembre 2024).



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

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

Non risulta altresì redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

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



**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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



- **Bene N° 1** – Villino con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - via Giulio Cesare Graziani, 198 (catastalmente senza indicazione di numero civico) – Edificio E1, int. E3 - piano S1, T, 1, 2.
- **Bene N° 2** – Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via Giulio Cesare Graziani, 198 (catastalmente senza indicazione di numero civico) – int. E3 - piano T.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento all'attualità sono di proprietà della \*\*\*Omissis\*\*\*, della \*\*\*Omissis\*\*\*, della \*\*\*Omissis\*\*\* e della \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di proprietà.

Trattasi, pertanto:

- bene n. 1: un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione ("abitazione in villino") con annessa area esterna pertinenziale; l'abitazione si sviluppa su quattro piani direttamente collegati tramite scale interne (piano terra e piano primo a destinazione residenziale, un piano seminterrato costituito da locali accessori a servizio dell'unità immobiliare, (ovvero cantina, lavatoio ed essiccatoio ed un locale tecnico) ed un secondo piano, sottotetto, destinato a locale accumulo acqua per impianti tecnologici) di un fabbricato sito in Roma, via Giulio Cesare Graziani n. 198 (catastalmente senza indicazione del numero civico).
- bene n. 2: un posto auto scoperto sito in Roma, via Giulio Cesare Graziani n. 198 (catastalmente senza indicazione del numero civico), all'interno dell'area esterna di pertinenza, al piano terra, dell'unità immobiliare pignorata distinta nella presente perizia come bene n. 1.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte del Complesso immobiliare denominato " ", sito in Roma, via Giulio Cesare Graziani dal n. 4 al n. 208, in via Silvio Serra dal n. 165 al 205 ed in via si Selva Nera s.n.c.; detto complesso immobiliare è composto da n. 22 corpi di fabbrica residenziali, composti da unità immobiliari indipendenti distribuite su uno o più livelli, nonché da un corpo di fabbrica non residenziale composto da più unità ad uso commerciale.

Nel caso di specie, le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un "villino quadrifamiliare", ovvero un fabbricato costituito da quattro unità immobiliari indipendenti che si sviluppano su quattro piani, ovvero tre piani fuori terra (di cui uno sottotetto) ed un piano seminterrato, direttamente collegati tramite scale interne.

Il fabbricato in oggetto presenta in via Giulio Cesare Graziani diversi accessi pedonali e/o carrabili alle diverse unità immobiliari.

Nel dettaglio, al bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 si accede tramite un cancello in metallo e legno pedonale e carrabile posto al numero civico 198 di via Giulio Cesare Graziani, attraverso cui si accede direttamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto.

Alla unità immobiliare si accede al piano terra rialzato, dopo aver salito alcuni gradini, attraverso un portoncino blindato.

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; al posto auto scoperto si accede tramite il cancello carrabile (e pedonale) precedentemente descritto, sito in via Giulio Cesare Graziani n. 198.

L'edificio in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico; è un'area a bassa densità abitativa, con una scarsa dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.

Si tratta di una zona suburbana, situata a Nord-Ovest del comune di Roma, ed ubicata esternamente, ma nelle vicinanze rispetto al Grande Raccordo Anulare, nella XLVIII zona di Roma nell'Agro Romano "Casalotti", nella zona urbanistica 19G "Castelluccia" del Municipio XIV di Roma Capitale (ex XIX) e che confina con le zone Santa Maria di Galeria, La Storta, Ottavia, Castel di Guido e con i suburbi Trionfale ed Aurelio.

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trova in una zona ricca di verde, a ca. 350 m da un'importante arteria viaria quale via di Selva Nera, ed a ca. 1,4 Km da via di Boccea.

A ca. 500 m dal villino sito in via Giulio Cesare Graziani n. 198, in via di Selva Nera vi sono le fermate del Bus "Selva Nera/Belveglia" e Selva Nera/Civico 222" (autobus 28).

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una strada con una discreta dotazione di parcheggi.

Il bene n. 1, villino con annessa area esterna di pertinenza ubicato a Roma, via Giulio Cesare Graziani n. 198 - piano S1, T, 1, 2 - Edificio E1 - int. E3 è identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo: Strada di servizio del

Fg. 339, Part. 4611, Sub. 89, Zc. 6, Categoria A/7, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale tot. 108 mq, Escluse aree scoperte 108 mq, Rendita € 1.342,79.

Il bene n. 2, posto auto scoperto ubicato a Roma, via Giulio Cesare Graziani n. 198 - piano terra, int. E3, è identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo: Strada di servizio del

Fg. 339, Part. 4611, Sub. 117, Zc. 6, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 14 mq, Superficie catastale tot. 14 mq, Rendita € 30,37.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Agenzie immobiliari;

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

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

Si premette che lo scrivente ha determinato il valore di mercato del bene pignorato distinto nella presente perizia tecnica come bene 1, considerando l'unità immobiliare così come essa è prevista nella planimetria catastale e anche nel titolo autorizzativo relativo al fabbricato cui appartengono i beni oggetto di pignoramento, ovvero considerando il piano terra ed il piano primo destinati ad abitazione, mentre i piani seminterrato e secondo costituiti da locali accessori e/o locali tecnici a servizio dell'unità immobiliare (quali ad es. cantine e lavatoio); pertanto non verrà valutato il bene immobile come si presenta allo stato attuale ovvero con tutti i piani adibiti ad abitazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Lotto N° 1 -</b> Bene 1: Villino con annessa area scoperta di pertinenza sito in Roma (RM) - Via Giulio Cesare Graziani n. 198 - piano S1, T, 1, 2 + posto auto scoperto, sito in Roma (RM), via Giulio Cesare Graziani n. 198, P. Terra	124,00 mq	2.350,00 €/mq	€ 291.400,00	100,00	€ 291.400,00
Totale lotto:					€ 291.400,00

Nella determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si terrà presente quanto precedentemente descritto in merito alla "regolarità edilizia" dei beni stessi.

Pertanto, Sul valore di stima delle unità immobiliari in oggetto il sottoscritto ritiene necessario operare deprezzamenti dovuti alle eventuali spese necessarie per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dei beni stessi.

Si terrà altresì presente che lo scrivente non ha rinvenuto né in atti, né presso i Pubblici Uffici, il certificato di agibilità, e/o la relativa domanda relative all'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

A tal proposito si premette che, come descritto precedentemente nel paragrafo "Regolarità edilizia", non è stato possibile visionare gli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia D.I.A. prot. CT/30254 del 24 giugno 2008, ovvero l'ultima pratica presentata relativamente all'edificazione del villino quadrifamiliare cui appartengono i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Pertanto, non è stato possibile accertare l'effettiva conformità tra la planimetria dei beni oggetto di pignoramento relativa allo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo effettuato in data 4 settembre 2024) e le planimetrie relative all'ultimo titolo edilizio rilasciato per i beni in oggetto; non si possono quindi determinare con certezza le eventuali difformità presenti né si possono quantificare con precisione le eventuali spese necessarie per ottenere la legittimità urbanistica dei beni.

Si evidenzia inoltre che, come descritto precedentemente, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento rilevata all'attualità presenta difformità rispetto alle planimetrie catastali ultime in atti e rispetto agli elaborati grafici di progetto relativi ai "Nuovi Tipi" presentati in data 29 marzo 2007, prot. n. 20951 sia per quanto riguarda la destinazione d'uso dei locali posti ai diversi piani del villino, sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni degli stessi.

Conseguentemente, preliminarmente si ritiene necessario accertare l'eventuale presenza di tali difformità (riscontrate rispetto alla planimetria catastale e rispetto alla planimetria di progetto visionata) anche rispetto allo stato urbanistico "legittimo" delle unità immobiliari in oggetto, ovvero rispetto alla pratica DIA suddetta.

Nel caso in cui venga accertata la presenza delle suddette difformità anche rispetto allo stato urbanistico-edilizio "legittimo" delle unità immobiliari, tali interventi risulterebbero realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Nel caso di specie, si evidenzia che, a parere dello scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c., per sanare gli abusi consistenti in opere "leggere" quali lo spostamento di tramezzi interni (che hanno comportato una differente distribuzione degli spazi rispetto a quanto rappresentato catastalmente e nelle planimetrie di progetto) si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria per tali interventi già realizzati la presentazione di una CILA in sanatoria corredata dalla dovuta documentazione.

Nel complesso, si considerano le sanzioni amministrative, le imposte, i diritti di segreteria e tutti i documenti necessari per le pratiche in esame da presentare, le spese varie, oltre alle spese per l'onorario di un professionista abilitato.

In alternativa si ritiene necessario il ripristino della legittima situazione originaria, come da progetto approvato, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Ovviamente si precisa che la destinazione d'uso che attualmente caratterizza il piano seminterrato ed il secondo piano, laddove oggi vi sono vani a destinazione residenziale, è impropria, anche alla luce

dell'Atto d'obbligo, precedentemente richiamato, stipulato tra la Società costruttrice ed il Comune di Roma.

Trattasi pertanto di difformità nella destinazione d'uso per le quali si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'ideonea autorizzazione amministrativa), al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso.

Per quanto riguarda l'apertura della porta finestra nel muro perimetrale della cantina al piano seminterrato, di collegamento con il balcone al medesimo piano (oggi presente e rappresentata nella planimetria catastale, ma non prevista nella planimetria di progetto visionata) si precisa che l'apertura di finestre e/o porte-finestre su una facciata vanno qualificate come "ristrutturazione edilizia", soggetta pertanto al rilascio del permesso di costruire. Risulta soggetta al rilascio del permesso di costruire anche la realizzazione delle scale esterne, realizzate ad oggi in modo difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto visionata.

Sul valore di stima dei beni immobili in oggetto è necessario operare altresì un deprezzamento a causa della eventuale mancanza del certificato di agibilità; fermo restando che non si conosce, allo stato attuale, l'esito di una eventuale domanda di rilascio del certificato medesimo, in quanto ogni valutazione spetta al competente Ufficio preposto al suo rilascio: appare comunque opportuno e congruo deprezzare il valore dell'appartamento dell'importo necessario ad ottenere tale certificazione. Nel complesso, si considerano le imposte, i bolli, tutti i documenti necessari per la richiesta del rilascio del certificato di agibilità e l'onorario di un professionista abilitato.

Alla luce di quanto emerso si ritiene congruo operare complessivamente un deprezzamento pari al 4% sul valore di stima del bene in esame.

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

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

**Valore finale di stima: € 251.770,00; Valore arrotondato: € 252.000,00**

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

Roma, li 03/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. D'arrigo Gianfranco