
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA BIANCA MARIA FERRAMOSCA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 50/2021

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
ARCH. SALVATORE FALLICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Promossa da

NOSTOS SPV S.r.l.,
con sede a Milano, Via San Prospero n. 4
Codice fiscale 09682960969

E per essa

con sede a
Codice fiscale

contro

con sede a
Codice fiscale

nato a
Codice fiscale

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Gian Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), mail salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con provvedimento del 03/05/2022, con rinvio per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 25/10/2022.

In data 08/05/2022 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

In data 05/07/2022 eseguiva l'accesso al complesso immobiliare oggetto del presente lotto, sito in Via Giuseppe Failla n. 2 e Via Giovanni Castaldi nn. 92-94. Non risultava possibile tutti i vani del compendio

Successivamente, a seguito di apposita istanza di proroga, differiva l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 16/05/2023.



OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Via Cristoforo Colombo e precisamente:

- autorimessa o rimessa posta al piano S1, interno 1, Via Cristoforo Colombo, categoria C/6, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 869, particella 241, sub 504 graffato particella 571 sub 504, mq 24, classe 14, rendita € 131,39;
- appartamento in villino posto al piano S1-T-1-2, interno B, Via Cristoforo Colombo, categoria A/7, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 869, particella 241, sub 507 graffato part. 568, vani 14,5, classe 7, rendita € 3.519,65;
- autorimessa o rimessa posta al piano S1, interno 2, Via Cristoforo Colombo, categoria C/6, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 869, particella 241, sub 505 graffato particella 571 sub 505, mq 30, classe 14, rendita € 164,23;
- appartamento in villino posto al piano S1-T-1-2, interno C, Via Cristoforo Colombo, categoria A/7, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 869, particella 241, sub 508 graffato part. 569, vani 14,0, classe 7, rendita € 3.398,29;
- appartamento in villino posto al piano T-1-2- S1, interno A, Via Cristoforo Colombo, categoria A/7, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 869, particella 241, sub 506 graffato part. 570, vani 17,0, classe 7, rendita € 4.126,49.

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Diritto di piena proprietà del villino sito in Roma, avente accesso dai numeri civici 2, 2A e 2B di Via Giuseppe Failla e dai numeri civici 92 e 94 di Via Giovanni Gastaldi, composto originariamente da tre unità immobiliari denominate "A", "B" e "C", ciascuna delle quali articolata su quattro piani (seminterrato, terreno, primo e secondo), collegati fra loro mediante scala interna; le tre unità immobiliari originarie "A", "B" e "C" sono state successivamente adibite all'attività di affittacamere e collegate tra loro mediante diversa distribuzione degli spazi interni e aperture di collegamenti orizzontali fra le porzioni immobiliari originariamente autonome; il villino comprende due locali garage al piano seminterrato, il primo distinto con il numero n. 1), originariamente annesso all'unità immobiliare denominata "B", il

secondo distinto con il numero n. 2), originariamente annesso all'unità immobiliare denominata "C"; il villino è interamente circondato da una corte esterna pertinenziale esclusiva, perimetrata da recinzione in muratura e metallo, in parte carrabile ed in parte pedonale, in parte pavimentata e in parte giardinata, con prati, siepi e alberature.

DATI CATASTALI

- BENE N° 1 (in sintesi: subalterno 504)
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, foglio 869, particella 241, sub 504 graffato particella 571 sub 504, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 14, Consistenza 24 mq, Superficie Catastale Totale: 28 mq, Rendita Euro 131,39, L. 254.400, Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO Interno 1 Piano S1
- BENE N° 2 (in sintesi: subalterno 505)
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, foglio 869, particella 241, sub 505 graffato particella 571 sub 505, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 14, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale Totale: 34 mq, Rendita Euro 164,23, L. 318.000, Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO Interno 2 Piano S1
- BENE N° 3 (in sintesi: subalterno 506)
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, foglio 869, particella 241, sub 506 graffato particella 570, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 7, Consistenza 17 vani, Superficie Catastale Totale: 427 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 425 m2, Rendita Euro 4.126,49, Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO Interno A Piano T-1 - 2-S1
- BENE N° 4 (in sintesi: subalterno 507)
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, foglio 869, particella 241, sub 507 graffato particella 568, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 7, Consistenza 14,5 vani, Superficie Catastale Totale: 352 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 350 m2, Rendita Euro 3.519,65, Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO Interno B Piano S1-T - 1-2
- BENE N° 5 (in sintesi: subalterno 508)
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, foglio 869, particella 241, sub 508 graffato particella 569, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 7, Consistenza 14 vani, Superficie Catastale Totale: 285 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 284 m2, Rendita Euro 3.398,29, Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO Interno C Piano S1-T - 1-2

- Mappali terreni correlati (corte esterna e area di sedime del fabbricato)
 - Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, Foglio 869, Particella 241, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 277 m2, Area di enti urbani e promiscui dal 01/07/2004
 - Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, Foglio 869, Particella 568, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 1325 m2, Area di enti urbani e promiscui dal 01/07/2004
 - Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, Foglio 869, Particella 569, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 431 m2, Area di enti urbani e promiscui dal 01/07/2004
 - Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, Foglio 869, Particella 570, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 1139 m2, Area di enti urbani e promiscui dal 01/07/2004
 - Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, Foglio 869, Particella 571, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 23 m2, Area di enti urbani e promiscui dal 01/07/2004

CONFINI

Nell'insieme, del Foglio 869, Sezione C: Via Giuseppe Failla, Via Marcello Garosi, Via Giovanni Gastaldi (tre tratti di strade contraddistinte da porzioni delle particelle 450 e 468), particelle 238, 7, 47, 466, salvo altro

TITOLARITÀ

- BENE N° 1 (in sintesi: subalterno 504)
 - L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:
 - 1) nato a codice fiscale
* (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
- BENE N° 2 (in sintesi: subalterno 505)
 - L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:
 - 1) nato a codice fiscale
(1) Proprieta' 1/1
- BENE N° 3 (in sintesi: subalterno 506)
 - L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:
 - 1) nato a codice fiscale
(1) Proprieta' 1/1

- BENE N° 4 (in sintesi: subalterno 507)

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

(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
1) nato a codice fiscale

- BENE N° 5 (in sintesi: subalterno 508)

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

1) nato a codice fiscale

* (1) Proprieta' 1/1

CRONISTORIA DATI CATASTO FABBRICATI (sintesi dalle visure catastali)

- BENE N° 1 (in sintesi: subalterno 504)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Atto del 24/09/2007 Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 124937 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 79514.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 17/10/2007
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Documento del 29/10/1982 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n.: 76694 Rogante NICOLO BRUNO Sede ROMA (RM) Registrazione UR Sede ROMA (RM) del 17/11/1982 (n. 11822/1982)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/1982 in atti dal 30/12/1999 (n. 8581.1/1982)
- COSTITUZIONE del 20/07/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 8.581/1982)

- BENE N° 2 (in sintesi: subalterno 505)

- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 06/02/2016 Pubblico ufficiale MANCINI Sede ROMA (RM) - AUTOCERT. - DE CUIUS Voltura n. 97098.1/2016 - Pratica n. RM0795485 in atti dal 19/12/2016
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VOLTURA D'UFFICIO del 24/09/2007 Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 124937 - PERMUTA Voltura n. 104185.1/2007 - Pratica n. RM1446523 in atti dal 10/12/2007
- Atto del 24/09/2007 Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 124937 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 79514.2/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 17/10/2007
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/11/1986 Pubblico ufficiale MANCINI Sede ROMA (RM) - AUTOCERT. - - Voltura n. 97094.1/2016 - Pratica n. RM0795476 in atti dal 19/12/2016
- Atto del 29/10/1982 Pubblico ufficiale NICOLO' BRUNO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 76695 - VENDITA Voltura n. 11823.1/1982 - Pratica n. 955924 in atti dal 15/10/2003
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/1982 in atti dal 30/12/1999 (n. 8582.1/1982)
- COSTITUZIONE del 20/07/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 8.582/1982)
- BENE N° 3 (in sintesi: subalterno 506)
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Atto del 29/10/1982 Pubblico ufficiale NICOLO' BRUNO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 76696 - VENDITA Voltura n. 11824.1/1982 - Pratica n. 956020 in atti dal 15/10/2003
 - EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 20/07/1982 Pratica n. 80649 in atti dal 31/01/2003 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 8583.1/1982)
- BENE N° 4 (in sintesi: subalterno 507)
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Atto del 24/09/2007 Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 124937 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 79514.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 17/10/2007
 - Atto del 29/10/1982 Pubblico ufficiale NICOLO' BRUNO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 76694 - VENDITA Voltura n. 11822.1/1982 - Pratica n. 955773 in atti dal 15/10/2003
 - EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 20/07/1982 Pratica n. 80586 in atti dal 31/01/2003 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 8584.1/1982)
- BENE N° 5 (in sintesi: subalterno 508)
 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 06/02/2016 Pubblico ufficiale MANCINI Sede ROMA (RM) - AUTOCERT. - Voltura n. 97098.1/2016 - Pratica n. RM0795485 in atti dal 19/12/2016
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VOLTURA D'UFFICIO del 24/09/2007 Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 124937 - PERMUTA Voltura n. 104185.1/2007 - Pratica n. RM1446523 in atti dal 10/12/2007

- Atto del 24/09/2007 Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 124937 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 79514.2/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 17/10/2007
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/11/1986 Pubblico ufficiale MANCINI Sede ROMA (RM) - - Voltura n. 97094.1/2016 - Pratica n. RM 0795476 in atti dal 19/12/2016
- Atto del 29/10/1982 Pubblico ufficiale NICOLO' BRUNO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 76695 - VENDITA Voltura n. 11823.1/1982 - Pratica n. 955921 in atti dal 15/10/2003
- EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 20/07/1982 Pratica n. 80530 in atti dal 31/01/2003 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 8585.1/1982)

CRONISTORIA DATI CATASTO TERRENI (sintesi dalle visure catastali)

- Sezione C, Foglio 869, Particella 241
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 27/07/1988 (n. 956082)
 - TIPO MAPPALE del 16/07/1982 Pratica n. RM0502575 in atti dal 01/07/2004 (n. 29553.1/1982)
 - Impianto meccanografico del 19/02/1979
 - Atto del 31/03/1972 Pubblico ufficiale ALBERTO MISURALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 319938 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1851 n. 5518 registrato in data 11/04/1972 - n. 4481.1/1972 in atti dal 03/04/1995
- Sezione C, Foglio 869, Particella 568
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 27/07/1988 (n. 956082)
 - TIPO MAPPALE del 16/07/1982 Pratica n. RM0502575 in atti dal 01/07/2004 (n. 29553.1/1982)
 - Impianto meccanografico del 19/02/1979
 - Atto del 31/03/1972 Pubblico ufficiale ALBERTO MISURALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 319938 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1851 n. 5518 registrato in data 11/04/1972 - n. 4481.1/1972 in atti dal 03/04/1995
- Sezione C, Foglio 869, Particella 569
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 27/07/1988 (n. 956082)
 - TIPO MAPPALE del 16/07/1982 Pratica n. RM0502575 in atti dal 01/07/2004 (n. 29553.1/1982)
 - Impianto meccanografico del 19/02/1979

- Atto del 31/03/1972 Pubblico ufficiale ALBERTO MISURALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 319938 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1851 n. 5518 registrato in data 11/04/1972 - n. 4481.1/1972 in atti dal 03/04/1995
- Sezione C, Foglio 869, Particella 570
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 27/07/1988 (n. 956082)
 - TIPO MAPPALE del 16/07/1982 Pratica n. RM0502575 in atti dal 01/07/2004 (n. 29553.1/1982)
 - Impianto meccanografico del 19/02/1979
 - Atto del 31/03/1972 Pubblico ufficiale ALBERTO MISURALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 319938 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1851 n. 5518 registrato in data 11/04/1972 - n. 4481.1/1972 in atti dal 03/04/1995
- Sezione C, Foglio 869, Particella 571
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 27/07/1988 (n. 956082)
 - TIPO MAPPALE del 16/07/1982 Pratica n. RM0502575 in atti dal 01/07/2004 (n. 29553.1/1982)
 - Impianto meccanografico del 19/02/1979
 - Atto del 31/03/1972 Pubblico ufficiale ALBERTO MISURALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 319938 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1851 n. 5518 registrato in data 11/04/1972 - n. 4481.1/1972 in atti dal 03/04/1995

PRECEDENTI INTESTATARI CATASTO FABBRICATI (sintesi dalle visure catastali)

- BENE N° 1 (in sintesi: subalterno 504)
 - Situazione degli intestati dal 29/10/1982
 - 1 nato a -
 - * (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/09/2007
 - Situazione degli intestati dal 20/07/1982
 - 1 fino al 29/10/1982 - BENE N° 2 (in sintesi: subalterno 505)
 - Situazione degli intestati dal 24/09/2007
 - 1 nato a il
 - * (8) Usufrutto 1/2 fino al 06/02/2016

- 2 nato a -
- (2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 06/02/2016
- 3 nata a
- * (8) Usufrutto 1/2 fino al 06/02/2016
- Situazione degli intestati dal 24/09/2007
- 1 nato a -
- 1 nato a (1) Proprieta' 25/100 in regime di separazione dei beni fino al 24/09/2007
- 2 nata a -
- 2 nato a * (2) Nuda proprieta' 25/100 in regime di separazione dei beni fino al 24/09/2007
- Situazione degli intestati dal 07/11/1986
- 1 nato a -
- (2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 24/09/2007
- 2 nata a -
- (8) Usufrutto 1/1 fino al 24/09/2007
- Situazione degli intestati dal 29/10/1982
- 2 nato a -
- 1 nato a * (8) Usufrutto 1/2 fino al 07/11/1986
- 3 nato a -
- (2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 07/11/1986
- 4 nata a -
- * (2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 07/11/1986
- * (8) Usufrutto 1/2 fino al 07/11/1986
- Situazione degli intestati dal 20/07/1982
- 1 fino al 29/10/1982 - BENE N° 3 (in sintesi: subalterno 506)
- Situazione degli intestati dal 20/07/1982
- 1 * (1) Proprieta' 1/1
- fino al 29/10/1982

- BENE N° 4 (in sintesi: subalterno 507)

- Situazione degli intestati dal 29/10/1982

* (1) Proprieta' 1/1 fino al 24/09/2007

- Situazione degli intestati dal 20/07/1982

fino al 29/10/1982

- BENE N° 5 (in sintesi: subalterno 508)

- Situazione degli intestati dal 24/09/2007

* (8) Usufrutto 1/2 fino al 06/02/2016

* (2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 06/02/2016

* (8) Usufrutto 1/2 fino al 06/02/2016

- Situazione degli intestati dal 24/09/2007

- 1 nato a * (1) Proprieta' 25/100 in regime di separazione dei beni fino al 24/09/2007

- 2 nato a * (2) Nuda proprieta' 25/100 in regime di separazione dei beni fino al 24/09/2007

- Situazione degli intestati dal 07/11/1986

* (2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 24/09/2007

(8) Usufrutto 1/1 fino al 24/09/2007

- Situazione degli intestati dal 29/10/1982

- 1 nato a * (8) Usufrutto 1/2 fino al 07/11/1986

* (2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 07/11/1986

ASTE GIUDIZIARIE.it

- 1 nato a -

- 1 * (1) Proprieta' 1/1

- 1 nato a P il

- 2 nato a -

- 3 nata a -

- 1 nato a -

- 2 nata a -

ASTE GIUDIZIARIE.it

- 2 nato a -

ASTE GIUDIZIARIE.it

* (2) Nuda proprietà 1/2 fino al 07/11/1986

* (8) Usufrutto 1/2 fino al 07/11/1986

- Situazione degli intestati dal 20/07/1982

fino al 29/10/1982



- 1 * (1) Proprietà 1/1

PRECEDENTI INTESTATARI CATASTO TERRENI (sintesi dalle visure catastali)

- Sezione C, Foglio 869, Particella 241

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/03/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

(1) Proprietà 1000/1000 fino al 16/07/1982

- Situazione degli intestati dal 27/07/1988

- 1 (1) Proprietà fino al 31/03/1972

- 2 Sede in * (8) Usufrutto 1/5 fino al 31/03/1972

- 1 , SEDE IN

- Sezione C, Foglio 869, Particella 568

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/03/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

- 1 (1) Proprietà 1000/1000 fino al 16/07/1982

- Situazione degli intestati dal 27/07/1988

- 1 (1) Proprietà fino al 31/03/1972

- 2 Sede in * (8) Usufrutto 1/5 fino al 31/03/1972



- Sezione C, Foglio 869, Particella 569
 - Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/03/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)
 - 1 (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 16/07/1982
 - Situazione degli intestati dal 27/07/1988
 - 1 (1) Proprieta' fino al 31/03/1972
 - 2 Sede in * (8) Usufrutto 1/5 fino al 31/03/1972
- Sezione C, Foglio 869, Particella 570
 - Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/03/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)
 - 1 (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 16/07/1982
 - Situazione degli intestati dal 27/07/1988
 - 1 (1) Proprieta' fino al 31/03/1972
 - 2 Sede in * (8) Usufrutto 1/5 fino al 31/03/1972
- Sezione C, Foglio 869, Particella 571
 - Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/03/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)
 - 1 (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 16/07/1982
 - Situazione degli intestati dal 27/07/1988
 - 1 (1) Proprieta' fino al 31/03/1972

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 2 * (8) Usufrutto 1/5 fino al 31/03/1972

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono situate nell'ambito territoriale del Comune di Roma, zona toponomastica XXVIII Tor de' Cenci, località Spinaceto, Municipio IX, c.a.p. 00178, in posizione angolare tra Via Giovanni Gastaldi, Via Marcello Garosi, e Via Giuseppe Failla.

Si tratta di un villino con accesso dai numeri civici 2, 2A e 2B di Via Giuseppe Failla e dai numeri civici 92 e 94 di Via Giovanni Gastaldi, composto originariamente da tre unità immobiliari denominate "A", "B" e "C", ciascuna delle quali articolata su quattro piani (seminterrato, terreno, primo e secondo), collegati fra loro mediante scala interna.

Le tre unità immobiliari originarie "A", "B" e "C" sono state successivamente adibite all'attività di affittacamere e collegate tra loro mediante diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche dei collegamenti fra le porzioni immobiliari originariamente autonome.

Sono presenti alcune modifiche dei prospetti

Durante il sopralluogo non è stato possibile visitare tutti i vani del compendio.

Il villino comprende due locali garage al piano seminterrato, il primo distinto con il numero n. 1), originariamente annesso all'unità immobiliare denominata "B", il secondo distinto con il numero n. 2), originariamente annesso all'unità immobiliare denominata "C".

Non risulta realizzato un terzo garage annesso all'unità immobiliare denominata "A", con accesso da Via Giovanni Gastaldi attraverso una rampa carrabile inclinata scoperta. Al suo posto risulta realizzato un vano accessorio pertinenziale al piano seminterrato. Il garage è rappresentato nell'elaborato grafico depositato all'Ufficio del Genio Civile di Roma in data 27/04/1977 e repertoriato con il n. 20370. Nella planimetria catastale attuale del subalterno 506 (appartamento "A") depositata il 20/07/1982, è rappresentato il vano accessorio pertinenziale. L'atto di provenienza del subalterno 506 (Atto di vendita del Notaio Nicolò Bruno di Roma in data 29/10/1982 rep. 76696) non cita il garage, ma al piano seminterrato indica "tre vani ed accessori oltre piccolo vano adibito a centrale termica". La licenza di agibilità n. 254/1983 del 20/10/1983 cita "2 boxes da Via G. Gastaldi 92 e Via G. Failla 2/A".

Il villino è interamente circondato da una corte esterna pertinenziale esclusiva, in parte carrabile ed in parte pedonale, in parte pavimentata e in parte giardinata, con prati, siepi e alberature, perimetrata da recinzione in muratura e metallo, con cancelli di accesso pedonali e carrabili dalle strade pubbliche.

Nella porzione della corte più prossima alla Via Pontina è stato installato un prefabbricato senza titoli edilizi abilitativi, di cui si ipotizza la rimozione.



I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono composti come segue: ¹

- BENE N° 1 (in sintesi: subalterno 504)
 - Garage n. 1 - superficie utile mq $(7,55 \times 4,20)$ circa = mq 31,71 circa
 - Rampa carrabile di accesso scoperta: computata a parte successivamente come corte esterna complessiva dell'intero compendio immobiliare
- BENE N° 2 (in sintesi: subalterno 505)
 - Garage n. 2 - superficie utile mq $[(7,55 \times 4,20) + (3,70 \times 1,40)]$ = mq 36,89 circa
 - Rampa carrabile di accesso scoperta: computata a parte successivamente come corte esterna complessiva dell'intero compendio immobiliare
- BENE N° 3 (in sintesi: subalterno 506)
 - Appartamento A
 - Piano 1° sottostrada / interrato - superficie lorda mq $(40,32 + 40,32 + 13,95)$ = mq 94,59 circa - Non risulta avere i requisiti di abitabilità previsti per i semisottosuoli dall'art. 38 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma (Delibera del 18/08/1934 n. 5261 e s.m.i.) ² - Superficie omogeneizzata come pertinenza accessoria comunicante computata al 50% = mq $94,59 \times 50\%$ = mq 47,30 circa
 - Piano terra - superficie lorda mq $(40,32 + 40,32 + 13,95)$ = mq 94,59 circa
 - Piano primo - superficie lorda mq $(40,32 + 40,32 + 13,95)$ = mq 94,59 circa
 - Piano secondo / servizi - superficie lorda mq $(5,10 \times 7,00) - (1,2 \times 1,4)$ = mq 34,02 circa - Non risulta avere i requisiti di abitabilità previsti per i sottotetti dall'art. 43 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di

¹ Per la misurazione delle superfici cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 9-13 (abitazioni in villa o villino), 20-23 (autorimesse e box)

² Art. 38. Semisottosuoli - I semisottosuoli destinati ad uso di abitazione devono possedere i requisiti seguenti: a) altezza minima tra il pavimento e il soffitto di 3 m; b) sopraelevazione minima pari alla metà della loro altezza dal piano dei marciapiedi o dal livello del cortile; c) intercapedine ventilata e fognata larga non meno di 50 cm intorno ai muri esterni, a partire da un piano inferiore ai 30 cm dal piano del pavimento interno; d) vespaio ventilato sotto il pavimento, di un'altezza minima di 0,30 m; e) vani di finestra di una superficie minima di aria e luce pari a 1/8 della superficie del vano. I sottosuoli abitabili nelle zone a costruzione intensiva sono permessi soltanto quando la larghezza stradale, o lo spazio libero antistante all'edificio, sia di almeno 10 m.

Roma (Delibera del 18/08/1934 n. 5261 e s.m.i.) ³ - Superficie omogeneizzata come pertinenza accessoria comunicante computata al 50% = mq 34,02 x 50% = mq 17,01 circa

• 3 balconi - superficie lorda mq $(6,80 \times 1,50) + (6,80 \times 1,50) + (3,00 \times 3,00)$ = mq 29,40 circa - Pertinenza di ornamento computata al 30% fino a mq 25, al 10% per la quota eccedente mq 25 = mq $(25 \times 30\%) + (4,40 \times 10\%)$ = mq 7,94 circa

• Corte esterna: computata a parte successivamente come corte esterna complessiva dell'intero compendio immobiliare

• Superficie commerciale: mq $(47,30 + 94,59 + 94,59 + 17,01 + 7,94)$ = mq 261,43

- BENE N° 4 (in sintesi: subalterno 507)

• Appartamento B

• Piano 1° sottostrada / interrato - superficie lorda mq $[(67,20 - 40,32) + (67,20 - 40,32) + (28,35 - 13,95) + 25,20] / 2$ = mq 46,68 circa - Non risulta avere i requisiti di abitabilità previsti per i semisottosuoli dall'art. 38 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma (Delibera del 18/08/1934 n. 5261 e s.m.i.) ⁴ - Superficie omogeneizzata come pertinenza accessoria comunicante computata al 50% = mq $46,68 \times 50\%$ = mq 23,34 circa

• Piano terra - superficie lorda mq $[(67,20 - 40,32) + (67,20 - 40,32) + (28,35 - 13,95) + 25,20 + 60,26] / 2$ = mq 76,81 circa

• Piano primo - superficie lorda mq $[14,40 + 14,40 + 34,08 + 25,20 + 60,26 + 5,40] / 2$ = mq 76,87 circa

• Piano secondo / servizi - superficie lorda mq $[(5,10 \times 6,00) - (2,60 \times 2,80)] / 2$ = mq 11,66 circa - Non risulta avere i requisiti di abitabilità previsti per i sottotetti dall'art. 43 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma (Delibera del 18/08/1934 n. 5261 e s.m.i.) ⁵ - Superficie omogeneizzata come pertinenza accessoria comunicante computata al 50% = mq $11,66 \times 50\%$ = mq 5,83 circa

• 3 balconi - superficie lorda mq $(4,10 \times 1,50) + (3,00 \times 3,00) + (((3,30 \times 2,00) + ((2,00 + 1,00) \times 1,00 / 2) + (1 \times 1)))$ = mq 24,25 circa - Pertinenza di ornamento computata al 30% fino a mq 25, al 10% per la quota eccedente

³ Art. 43. Sottotetti abitabili - I sottotetti abitabili debbono avere una cubatura di 25 mc essere muniti di controsoffitto con una camera d'aria d'altezza non minore di 25 cm ventilata a mezzo di aperture verso l'esterno munite di griglie e avere tra il piano del pavimento ed il soffitto un'altezza non minore di 2 m misurata alla parete verso l'imposta del tetto, purché l'altezza media non sia inferiore a 2,50 m.

⁴ Cfr. nota 2

⁵ Cfr. nota 3

mq 25 = mq (24,25 x 30%) + (0 x 10%) = mq 7,28 circa

- Corte esterna: computata a parte successivamente come corte esterna complessiva dell'intero compendio immobiliare
- Superficie commerciale: mq (23,34 + 76,81 + 76,87 + 5,83 + 7,28) = mq 190,13

- BENE N° 5 (in sintesi: subalterno 508)

- Appartamento B
- Piano 1° sottostrada / interrato - superficie lorda mq [(67,20 - 40,32) + (67,20 - 40,32) + (28,35 - 13,95)] + 25,20 / 2 = mq 46,68 circa - Non risulta avere i requisiti di abitabilità previsti per i semisottosuoli dall'art. 38 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma (Delibera del 18/08/1934 n. 5261 e s.m.i.) ⁶ - Superficie omogeneizzata come pertinenza accessoria comunicante computata al 50% = mq 46,68 x 50% = mq 23,34 circa
- Piano terra - superficie lorda mq [(67,20 - 40,32) + (67,20 - 40,32) + (28,35 - 13,95) + 25,20 + 60,26 / 2] = mq 76,81 circa
- Piano primo - superficie lorda mq [14,40 + 14,40 + 34,08 + 25,20 + 60,26 + 5,40] / 2 = mq 76,87 circa
- Piano secondo / servizi - superficie lorda mq [(5,10 x 6,00) - (2,60 x 2,80)] / 2 = mq 11,66 circa - Non risulta avere i requisiti di abitabilità previsti per i sottotetti dall'art. 43 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma (Delibera del 18/08/1934 n. 5261 e s.m.i.) ⁷ - Superficie omogeneizzata come pertinenza accessoria comunicante computata al 50% = mq 11,66 x 50% = mq 5,83 circa
- 3 balconi - superficie lorda mq (4,10 x 1,50) + (3,00 x 3,00) + (((3,30 x 2,00) + ((2,00 + 1,00) x 1,00 / 2) + (1 x 1)) = mq 24,25 circa - Pertinenza di ornamento computata al 30% fino a mq 25, al 10% per la quota eccedente mq 25 = mq (24,25 x 30%) + (0 x 10%) = mq 7,28 circa
- Corte esterna: computata a parte successivamente come corte esterna complessiva dell'intero compendio immobiliare
- Superficie commerciale: mq (23,34 + 76,81 + 76,87 + 5,83 + 7,28) = mq 190,13

⁶ Cfr. nota 2

⁷ Cfr. nota 3

- CORTE ESTERNA

- corte esterna complessiva dell'intero compendio immobiliare - Superficie calcolata come differenza fra la superficie del lotto e la superficie coperta, come risulta dall'elaborato grafico depositato all'Ufficio del Genio Civile di Roma in data 27/04/1977 e repertoriato con il n. 20370
 - Corte circostante di pertinenza esclusiva = mq (3195 - 248,21) = mq 2946,79 - Superficie omogeneizzata come pertinenza di ornamento, Superficie scoperta a giardino e similare: 1) 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; 2) 2% per superfici eccedenti detto limite ⁸ -
 - mq [(248,21 x 5) x 10%] + [2946,79 - (248,21 x 5) x 2%] = mq 158,22 circa

- RIEPILOGO DELLE SUPERFICI COMPLESSIVE

- Garage
 - mq (31,71 + 36,89) = mq 68,60
- Appartamenti
 - mq (261,43 + 190,13 + 190,13) = mq 641,69
- Corte esterna
 - mq (261,43 + 190,13 + 190,13) = mq 641,69

Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi e agli atti catastali, a causa delle difformità descritte nel presente paragrafo.

Non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi per tali modifiche.

Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risultano presenti vincoli archeologici.

⁸ Cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, cit., pag. 11

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

PROVENIENZA

Sussiste continuità nelle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza dei seguenti titoli, elencati in ordine cronologico inverso.

1. Atto di permuta del Notaio Nicola Cinotti di Roma in data 24/09/2007 rep. 124937, raccolta 46788, registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio Roma 1 il 12/10/2007 Serie 1T n. 34878, trascritto a Roma 1 il 19/11/1982, reg. gen. 73422, reg. part. 53277

Parti:

- nato in , domiciliato in , Codice Fiscale , il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni
- , nato in, domiciliato in , Codice Fiscale , il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni

Clausole estratte:

- il signor è proprietario, in virtù dei titoli di provenienza specificati al successivo art.9):

- a) dell'intera proprietà della seguente porzione di immobile facente parte del villino trifamiliare composto da tre unità immobiliari denominate "A", "B" e "C", sito in Roma, avente accesso dai numeri civici 2 (due), 2A (dueA) e 2B (dueB) di Via Giuseppe Failla e dai numeri civici 92 (novantadue) e 94 (novantaquattro) di Via Giovanni Gastaldi e precisamente:

- unità immobiliare distinta con la lettera "B", avente accesso dai numeri civici 2A (dueA) e 2B (dueB) di Via Giuseppe Failla, con annessi locali garage al piano seminterrato distinto con il numero uno (n. 1) e comproprietà della rampa di accesso comune alle unità distinte con le lettere "B" e "C"
- di una quota di comproprietà pari al venticinque per cento (25%) in nuda proprietà ed al venticinque per cento (25%) in piena proprietà, della seguente porzione di immobile facente parte del villino trifamiliare sopra descritto e precisamente: unità immobiliare distinta con la lettera "C", avente accesso dal numero civico 2 (due) di Via Giuseppe Failla, con annessi locale garage al piano seminterrato distinto con il numero due (n. 2) e comproprietà della rampa di accesso comune alle unità distinte con le lettere "B" e "C"

- TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI DIRITTI IMMOBILIARI - Articolo 7) Il signor , con ogni più ampia garanzia di legge in fatto ed in diritto, cede e trasferisce, a titolo di permuta al signor che, allo stesso titolo, accetta:

- nel villino trifamiliare composto da tre unità immobiliari denominate "A", "B" e "C", sito in Roma, avente accesso dai numeri civici 2 (due), 2A (dueA) e 2B (dueB) di Via Giuseppe Failla e dai numeri civici 92 (novantadue) e 94 (novantaquattro) di Via Giovanni Gastaldi:

1) l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare distinta con la lettera "B", avente accesso dai numeri civici 2A (dueA) e 2B (dueB) di Via Giuseppe Failla, articolata su quattro piani (seminterrato, terreno, primo e secondo), collegati fra loro mediante scala interna, composta: di due vani ed accessori al piano seminterrato, di due vani ed accessori con annesso cortile esclusivo al piano terra, di tre vani ed accessori al piano primo, di un vano ed accessori al piano secondo, il tutto confinante con: unità immobiliare | distinta con la lettera "C" di cui appresso, Via Pontina, unità immobiliare distinta con la lettera "A" e proprietà od aventi causa, salvo altri; censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma - Foglio 869 - particella 241 sub. 507 e particella 568 intera, graffate - zona 6 - categoria A/7 - classe 7 - vani 14,5 - rendita catastale euro 3.519,65.

E' annesso a detta unità immobiliare e, pertanto, compreso nel trasferimento: - locale garage al piano seminterrato, distinto con il numero uno (n.1), con la comproprietà della rampa di accesso comune alle unità distinte con le lettere "B" e "C", il tutto confinante con: unità immobiliare distinta con la lettera "B" di cui sopra a due lati e locale garage numero due (2), salvo altri; censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma - Foglio 869 particella 241 sub. 504 e particella 571 sub.504, graffate - zona 6 - categoria C/6 - classe 14 - mq. 24 - rendita catastale euro 131,39;

2) una quota di comproprietà pari al venticinque per cento (25%) in nuda proprietà ed al venticinque per cento (25%) in piena proprietà (divenendo così il signor titolare dei diritti di nuda proprietà in ragione del 50% -usufruttuaria la signora nata in - e titolare dei diritti di piena proprietà in ragione del 50%), dell'unità immobiliare distinta con la lettera "C", avente accesso dal numero civico 2 (due) di Via Giuseppe Failla, articolata su quattro piani (seminterrato, terreno, primo e secondo), collegati fra loro mediante scala interna, composta: di un vano ed accessori al piano seminterrato, di due vani ed accessori con annesso Cortile

esclusivo al piano terra, di tre vani ed accessori al piano primo, di un vano ed accessori al piano secondo, il tutto confinante con: rampa di accesso ai garages, unità immobiliare distinta con la lettera "B" di cui sopra ed unità immobiliare distinta con la lettera "A", salvo altri; censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma - Foglio 869 - particella 241 sub. 508 e particella 569 intera, graffate - zona 6 - categoria A/7 - classe 7 = vani 14 - rendita catastale euro 3.398,29.

E' annesso a detta unità immobiliare e, pertanto, compreso nel trasferimento: - locale garage al piano seminterrato, distinto con il numero due (n.2), con la comproprietà della rampa di accesso comune alle unità distinte con le lettere "B" e "C", il tutto confinante con: unità immobiliare distinta con la lettera "C" di cui sopra a due lati e locale garage numero uno (1), salvo altri; censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma -Foglio 869 particella 241 sub. 505 e particella 571 sub. 505, graffate - zona 6 - categoria C/6 - classe 14 - mq. 30 - rendita catastale euro 164,23

- Articolo 8) La permuta è fatta ed accettata, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto ceduto in permuta attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, in atto legalmente esistenti, così come dalla parte trasferente si possiede e si ha diritto di possedere
- Articolo 9) Il signor dichiara e garantisce di avere la titolarità di quanto ceduto in permuta in base ai seguenti titoli:
 - quanto alle porzioni immobiliari descritte al punto 1) dell'art.7) che precede, per acquisto fattone dalla "", , con sede in , con atto a rogito del Notaio Nicolò Bruno di Roma in data 29 ottobre 1982, Rep. n. 76.694/26.251, registrato a Roma - Atti Pubblici in data 17 novembre 1982 al n. 46213, serie 1A e trascritto a Roma in data 19 novembre 1982 al n. 53.278 di formalità;
 - quanto ai diritti immobiliari sulle porzioni descritte al punto 2) dell'art.7) che precede, per acquisto fattone (unitamente al signor per l'altra metà indivisa in nuda proprietà ed ai signori , nato in predetta, per l'usufrutto gene-rale vitalizio in parti uguali), dalla predetta , , con atto a rogito dello stesso Notaio Nicolò Bruno di Roma in data 29 ottobre 1982, Rep. n. 76.6959/26.252, registrato a Roma - Atti Pubblici in data 17 novembre 1982 al n. 46.212, serie 1 A e trascritto a Roma in data 19 novembre 1982 al n. 53.277 di formalità; il signor

è deceduto in

- Articolo 12) A norma dell'art. 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il signor dichiara che la costruzione del villino, di cui le porzioni immobiliari descritte ai punti 1) e 2) dell'art.7) che precede fanno parte, è stata autorizzata in base a licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma in data 23 aprile 1974 al n. 651 e successiva variante rilasciata in data 23 gennaio 1978 al n. 105/C; che le stesse sono in regola con la vigente normativa urbanistica; che contro le porzioni immobiliari in oggetto non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della predetta legge 47/85 e successive proroghe e modificazioni

2. Atto di vendita del Notaio Nicolò Bruno di Roma in data 29/10/1982 rep. 76696, trascritto a Roma 1 il 19/11/1982, reg. gen. 73425, reg. part. 53280

Acquirente:

- nato a

Venditore:

- con sede

in

Oggetto:

- Immobile facente parte del Villino trifamiliare composto da tre unità denominate A, B e C sito in Roma avente accesso da Via Failla cc.nn. 2-2A-2B e da Via C. Gastaldi cc.nn. 92-94 e precisamente:
 - Unità immobiliare contrassegnata con la lettera "A", avente accesso da Via C. Gastaldi cc.nn. 92-94, articolata su piano sottotrada (composto di tre vani ed accessori oltre piccolo vano adibito a centrale termica), su piano terreno (composto di due vani ed accessori oltre porzione di cortile su tre lati), su piano primo (composto di tre piccoli vani ed accessori), su piano secondo (composto di due vani ed accessori), nel suo insieme confinante con: Unità immobiliare distinta con la lettera "C", unità immobiliare distinta con la lettera "B", Via Pontina, proprietà o aventi causa, e quale meglio risulta graficamente rappresentato nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A"
- Il villino del quale fa parte l'immobile in oggetto non risulta ancora censito nel N.C.E.U. di Roma; la prescritta denuncia relativamente all'immobile in oggetto è stata eseguita in data 20 luglio 1982 al.n 008583
- Il cortile annesso all'unità immobiliare sopra descritta è censito nel vigente Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 869, Sezione C, particella 570 (derivata dalla particella 241 sub. d) di are 11.39 R.D.L. 55,81 R.A.L. 15,95 giusta tipo di frazionamento n. 9560/C sull'Estrat-

to di Mappa n. 15527/1982 a firma del Geom. riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Roma in data 16 luglio 1982 protocollo n. 29552 che trovasi allegato sub. "C" all'atto a rogito del Dr. Nicolò Bruno notaio in Roma in data 29 ottobre 1982 repertorio n. 76694, in corso di registrazione e trascrizione. Salvi sempre di tutto migliori descrizioni, indicazioni, confini e dati di catasto.

- Il compratore ha dichiarato:

- di conoscere e riconoscere per sé ed aventi causa e di accettare in ogni sua parte la Convenzione di cui all'atto ricevuto dal Notaio in Roma Dr. Alberto Misurale in data 15 dicembre 1971 repertorio n. 314442 trascritto a Roma il 24 detti al n. 75071 di formalità;
- di aderire assumendo a proprio carico tutti i correlativi obblighi al Consorzio nonché al per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione della zona

3. Atto di vendita del Notaio Nicolò Bruno di Roma in data 29/10/1982 rep. 76695, raccolta 26252, registrato al I° Ufficio Registro Atti Pubblici - Roma - il 17/11/1982 al n. 46212 Serie 1A, trascritto a Roma 1 il 19/11/1982, reg. gen. 73422, reg. part. 53277

Acquirenti della nuda proprietà:

- nato a , coniugato in regime di separazione dei beni

- nato a , coniugato in regime di separazione dei beni

Acquirenti dell'usufrutto generale vitalizio, congiuntamente ed in parti uguali (comunione ordinaria):

- , coniugato in regime di separazione dei beni con

-)

- coniugi in regime di separazione dei beni giusta atto ricevuto dal Notaio in Roma Dr.ssa Antonietta Leonzio in data 12/01/1978 repertorio n. 45 (reg.to il 25 detti al n. 7616 vol. 2221)

- NOTA DELL'ESPERTO STIMATORE:

- Il diritto di usufrutto spettante a si è riunito al diritto di nuda proprietà in seguito alla morte dell'usufruttuaria in data - In catasto risulta la Voltura n. 97094.1/2016 - Pratica n. RM0795476 in atti dal 19/12/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Il diritto di usufrutto spettante a si è riunito al diritto di nuda proprietà in seguito alla morte dell'u-sufruttuaria in data
- In catasto risulta la Voltura n. 97098.1/2016 - Pratica n. RM0795485 in atti dal 19/12/2016

Venditore:

- ", ove per la carica domiciliata, iscritta al Tribunale di Roma al n. 647/72 del Registro Società

Oggetto:

- Immobile facente parte del Villino trifamiliare composto da tre unità denominate A-B e C sito in Roma avente accesso da Via Failla cc.nn. 2-2A-2B e da Via C. Gastaldi 92-94 e precisamente:

- Unità immobiliare contrassegnata con la lettera "C", avente accesso da Via Failla cc.nn. 2, articolata su piano sottostrada (composto di un vano ed accessori), su piano terreno (composto di due vani ed accessori oltre porzione di cortile), su piano primo (composto di tre piccoli vani ed accessori), su piano secondo (composto di un vano ed accessori), nel suo insieme confinante con: rampa di accesso ai garages, unità immobiliare contrassegnata con la lettera "B", unità immobiliare contrassegnata con la lettera "A",
- Sono annessi a detto immobile e compresi nella vendita:
 - Locale garage sito al piano seminterrato, contrassegnato con il numero due confinante con: locale garage numero uno, unità immobiliare contrassegnata con la lettera "C" sopra descritta per due lati, rampa di accesso;
 - comproprietà in ragione del cinquanta per cento della rampa di accesso comune agli appartamenti contrassegnati con le lettere "B" e "C" confinante detta rampa con: garage numero uno, garage numero due sopra descritto, unità immobiliare contrassegnata con la lettera "C" sopra descritta, unità immobiliare contrassegnata con la lettera "B" e riportata nel vigente Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 869 Sezione C, particella 571, (derivata dalla particella 241 sub. e) di are 0.23 R.D.L. 1,13 R.A.L. 0,32, giusta l'infrastruttura tipo di frazionamento. La suddescritta unità immobiliare ed annesso garage risultano graficamente rappresentati nelle planimetrie che previa visione ed approvazione delle Parti e di esse vidimazione si allegano al presente atto sotto le lettere A e B

Clausole estratte:

- Il villino del quale fa parte l'immobile in oggetto, la cui licenza di abitabilità è in corso di rilascio, è stato edificato in base a licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma in data 23 aprile 1974 n. 651 e successiva variante in data 23 gennaio 1978 numero 105/C, i cui lavori di edificazione sono stati iniziati il 21 aprile 1975 ed ultimati il 21 dicembre 1979 e non risulta ancora censito nel

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma;

- le prescritte denunce relativamente all'immobile in oggetto sono state eseguite in data 20 luglio 1982:
 - al n. 008585 (unità immobiliare lettera "C")
 - al n. 008582 (garage numero due).
- Il cortile annesso all'unità immobiliare sopra descritta è censito nel vigente Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 869, Sezione C, particella 569 (derivata dalla particella 241 sub. c) di are 4.31 R.D.L. 21,12 R.A.L. 6,03 giusta tipo di frazionamento n. 9560/C sull'Estratto di Mappa n. 15527/1982 a Firma del Geom. riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Roma in data 16 luglio 1982 protocollo n. 29552, frazionamento che trovasi allegato sotto la lettera "C" al mio atto in data odierna Repertorio n. 76694, in corso di registrazione e trascrizione
- L'area su porzione della quale sorge il villino di cui è parte l'immobile in oggetto è censita nel vigente Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 869 particella 241
- I compratori dichiarano:
 - di aver visitato l'immobile che riconoscono essere di loro gradimento e conforme alle condizioni pattuite;
 - di conoscere e riconoscere per sé ed aventi causa e di accettare in ogni sua parte la Convenzione di cui all'atto ricevuto dal Notaio in Roma Dr. Alberto Misurale in data 15 dicembre 1971 repertorio n. 314442 (reg.to il 24 detti al n. 13123 vol. 1534) trascritto a Roma il 24 dicembre 1971 formalità n. 75071;
 - di aderire, assumendo a proprio carico, tutti i correlativi obblighi al Consorzio nonché al Consorzio per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione della zona
- Dichiaro e garantisce la Società venditrice, come sopra rappresentata, che l'immobile in oggetto: è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità per aver costruito il villino di cui è parte l'immobile in oggetto su area in essa società venditrice pervenuta per acquisto fattone dalla) e dalla . , giusta atto ricevuto dal Notaio in Roma Dr. Alberto Misurale in data 31 marzo 1972 repertorio n. 319938 (reg.to l'11 aprile 1972 al n. 5518 vol. 71/M) trascritto il giorno 11 aprile 1972 formalità n. 23705, al quale atto le Parti fanno riferimento per ogni fine ed effetto

- Il presente trasferimento sconta l'I.V.A. in ordine al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modifiche ed in correlazione alle previsioni di cui alla legge 2 luglio 1949 n. 408

4. Atto di vendita del Notaio Nicolò Bruno di Roma in data 29/10/1982 rep. 76694, raccolta 26251, registrato al I° Ufficio Registro Atti Pubblici - Roma - il 17/11/1982 al n. 46213 Serie 1A, trascritto a Roma 1 il 19/11/1982, reg. gen. 73423, reg. part. 53278

Acquirente:

- nato a coniugato in regime di separazione dei beni

Venditore:

- con sede in , ove per la carica domiciliata, iscritta al Tribunale di Roma al n. 647/72 del Registro Società

Oggetto:

- Immobile facente parte del Villino trifamiliare composto da tre unità denominate A-B e C sito in Roma avente accesso da Via Failla cc.nn. 2-2A-2B e da Via C. Gastaldi 92-94 e precisamente:

- Unità immobiliare contrassegnata con la lettera "B", avente accesso da Via Failla cc.nn. 2A e 2B, articolata su piano sottostada (composto di due vani ed accessori), su piano terreno (composto di due vani ed accessori oltre porzione di cortile su due lati), su piano primo (composto di tre piccoli vani ed accessori), su piano secondo (composto di un vano ed accessori), nel suo insieme confinante con: Unità immobiliare contrassegnata con la lettera "C", avente accesso da Via Failla n. 2, proprietà o aventi causa", Via Pontina, unità immobiliare contrassegnata con la lettera "A" avente accesso da Via C. Gastaldi 92-94

- Sono annessi a detto immobile e compresi nella vendita:

- Locale garage sito al piano seminterrato, contrassegnato con il numero uno confinante con: unità immobiliare contrassegnata con la lettera "B" sopra descritta per due lati, garage numero due, rampa di accesso;
- comproprietà in ragione del cinquanta per cento della rampa di accesso comune agli appartamenti contrassegnati con le lettere "B" e "C" confinante detta rampa con: garage numero uno sopra descritto, garage numero due, unità immobiliare contrassegnata con la lettera "A" e riportata nel vigente Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 869 Sezione C, particella 571, (derivata dalla particella 241 sub. e) di are 0,23 R.D.L. 1,13 R.A.L. 0,32, giusta l'infracitato tipo di frazionamento. La suddetta unità immobiliare ed annesso garage risultano graficamente rappresentati nelle planimetrie che previa visione ed approvazione delle Parti e di esse vidimazio-

ne con me Notaio si allegano al presente atto sotto le lettere A e B

Clausole estratte:

- Il villino del quale fa parte l'immobile in oggetto, la cui licenza di abitabilità è in corso di rilascio, è stato edificato in base a licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma in data 23 aprile 1974 n. 651 e successiva variante in data 23 gennaio 1978 numero 105/C, i cui lavori di edificazione sono stati iniziati il 21 aprile 1975 ed ultimati il 21 dicembre 1979 e non risulta ancora censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma;
- le prescritte denunce relativamente all'immobile in oggetto sono state eseguite in data 20 luglio 1982:
 - al n. 008584 (unità immobiliare lettera "B")
 - al n. 008581 (garage numero uno).
- Il cortile annesso all'unità immobiliare sopra deserta è censito nel vigente Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 869, Sezione C, particella 568 (derivata dalla particella 241 sub. b) di are 13.25 R.D.L. 64,92 R.A.L. 18,55 giusta tipo di frazionamento n. 9560/C sull'Estratto di Mappa n. 15527/1982 a Firma del Geom. riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Roma in data 16 luglio 1982 protocollo n. 29552, frazionamento che previa lettura da me Notaio fattane ai Comparenti e di essi vidimazione si allega al presente atto sotto la lettera "C"
- L'area su porzione della quale sorge il villino di cui è parte l'immobile in oggetto è censita nel vigente Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 869 particella 241
- Il compratore dichiara:
 - di aver visitato l'immobile che riconosce essere di suo gradimento e conforme alle condizioni pattuite;
 - di conoscere e riconoscere per sé ed aventi causa e di accettare in ogni sua parte la Convenzione di cui all'atto ricevuto dal Notaio in Roma Dr. Alberto Misurale in data 15 dicembre 1971 repertorio n. 314442 (reg.to il 24 detti al n. 13123 vol. 1534) trascritto a Roma il 24 dicembre 1971 formalità n. 75071;
 - di aderire assumendo a proprio carico tutti i correlativi obblighi al Consorzio nonché al Consorzio per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione della zona
- Dichiara e garantisce la Società venditrice, come sopra rappresentata, che l'immobile in oggetto: è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità per aver costruito il villino di cui è parte l'immobile in

oggetto su area in essa società venditrice pervenuta per acquisto fattone dalla giusta atto ricevuto dal Notaio in Roma Dr. Alberto Misurale in data 31 marzo 1972 repertorio n. 319938 (reg.to l'11 aprile 1972 al n. 5518 vol. 71/M) trascritto il giorno 11 aprile 1972 formalità n. 23705, al quale atto le Parti fanno riferimento per ogni fine ed effetto

- Il presente trasferimento sconta l'I.V.A. in ordine al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modifiche ed in correlazione alle previsioni di cui alla legge 2 luglio 1949 n. 408

5. Atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Misurale di Roma del 31/03/1972, repertorio 319938, raccolta 24794, registrato al I° Ufficio Registro Atti Pubblici - Roma - l'11/04/1972 al n. 5518 Serie E, trascritto a Roma l'11/04/1972, reg. gen. 34484, reg. part. 23705

Acquirenti:

- , con sede in

Venditore:

- con sede in

- con sede in (già

Oggetto:

- Appezamento di terreno della superficie di mq 3.195 (tremilacentonovantacinque) confinante con vecchia Via di Decima, proprietà , proprietà Comune di Roma, e con il lotto numero quaranta-tre, della zona B

Clausole estratte:

- La è proprietaria di alcuni terreni siti in Comune di Roma, località Mostacciano al Km. 13 della Via Cristoforo Colombo per donazione ricevuta dalla , con atto pubblico a rogito Notaio Andrea Giuliani di Roma in data 18 aprile 1959 rep. n.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16232, regolarmente accettata con atto a rogito dello stesso Notaio Giuliani, ed in virtù del D.P.R. 7 aprile 1960 e per altra donazione ricevuta dalla stessa con atto ricevuto dallo stesso Notaio Giuliani in data 23 novembre 1962 rep. n. 23432, pure regolarmente accettata con atto a rogito Giuliani in data 28 novembre 1962 ed in virtù del D.P.R. in data 5 settembre 1963;

- ai sensi degli atti citati, su detti terreni, grava il diritto di usufrutto per un quinto indiviso a favore della società in nome collettivo), alla quale i terreni stessi, unitamente a maggior superficie, erano pervenuti dal mediante apporto in società, giusta verbale redatto dal Notaio dott. Lionelli di Roma in data 17 aprile 1939, trascritto in Roma il 2 maggio successivo al n. 6786 di formalità;
- i terreni stessi, fanno parte di un comprensorio urbanistico tipo "E1" previsto dal vigente piano regolatore generale del Comune di Roma e di un progetto di lottizzazione per la cui realizzazione i proprietari hanno stipulato con il Comune di Roma apposita convenzione in data 20 Luglio 1970 a mio rogito rep. n. 291698, debitamente approvata dall'autorità tutoria e meglio indicata al punto a) del documento contenente i patti ed obblighi che la parte acquirente accetta con il presente atto di acquisto, depositato nei miei atti con verbale in data 15 dicembre 1971 rep. n. 314442, di cui al successivo articolo due;
- Articolo 1°- , come sopra rappresentata, e per i suoi diritti di usufrutto pari ad un quinto indiviso, la (già in seguito congiuntamente indicate come le venditrici) vendono in piena proprietà a , che accetta ed acquista una porzione di terreno di cui nelle premesse, e specificamente l'appezzamento di terreno della superficie di mq 3.195 (tremilacentonovantacinque) confinante con vecchia Via di Decima, proprietà , proprietà Comune di Roma, e con il lotto numero quarantatre, della zona B, come risulta dalla planimetria contornata in rosso che previa visura effettuata dalle parti e da queste e da me Notaio firmata si allega al presente atto sotto la lettera A e costituente il lotto n. 42 della zona B del progetto di lottizzazione del comprensorio, richiamato nelle premesse, giusta tipo di frazionamento n. 43643 redatto dal Geom. ed approvato in data 3 Marzo 1972;
- dagli Uffici Tecnici del Catasto, l'appezzamento assume la seguente consistenza: foglio 869 part. 241 ettari 0.31.95 R.D.L: 156,56 R.A.L. 44,73

- Articolo 2°- La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte, senza avere alcuna eccezione dal sollevare al riguardo, il documento contenente i patti ed obblighi relativi ai terreni di cui la porzione immobiliare oggetto del presente atto fa parte, documento depositato nei miei atti in data 15 dicembre 1971 rep. n. 314442, registrato a Roma, Uff. Atti Pubblici il 24 dicembre 1971 al n. 13123 vol. 1534 e trascritto il 24 dicembre 1971 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma al n. 75071 di formalità, nonché tutti gli oneri ed obblighi di cui alla Convenzione con il Comune e suoi allegati, al "Capitolato Tecnico ed Urbanistico" allo statuto del costituendo Consorzio ed a quello del Consorzio , per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione e di cui ai contratti stipulati dalla parte venditrice, con gli enti erogatori della acqua, energia elettrica e pubblici servizi, il tutto come meglio indicato ai punti A.B.C. del suddetto documento nonché al punto D, il quale a maggiore chiarimento e puntualizzazione, stabilisce che con la firma del presente atto la parte acquirente si obbliga per sé e suoi aventi causa a fare parte del Consorzio , nonché del suddetto Consorzio ;
- Articolo 6°- A maggiore conferma di quanto già detto al precedente articolo due la parte acquirente dichiara di essere perfettamente a conoscenza dei vincoli ad essa imposti dai punti E ed F, del più volte citato documento depositato nei miei atti in data 15 dicembre 1971 relativi al mantenimento nelle costruzioni dei principi di decoro architettonico ed urbanistico, cui è ispirato il complesso di cui l'immobile in oggetto fa parte;
- A tal fine, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1941 C.C., la parte acquirente dichiara di aver letto il punto G del suddetto documento e di approvarlo specificatamente.

Allegato:

- Elaborato grafico

6. Atto di donazione ricevuto dal Notaio Andrea Giuliani in data 23 novembre 1962 rep. n. 23432, regolarmente accettata con atto a rogito Giuliani in data 28 novembre 1962 ed in virtù del D.P.R. in data 5 settembre 1963

Donataria:

ASTE GIUDIZIARIE.IT con sede in

Donante:

- - società per azioni

ASTE GIUDIZIARIE.IT

7. Atto di donazione a rogito Notaio Andrea Giuliani di Roma in data 18 aprile 1959 rep. n. 16232, regolarmente accettata con atto a rogito dello stesso Notaio Giuliani, ed in virtù del D.P.R. 7 aprile 1960

Donataria:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
- "), con sede in

Donante:

-

STATO DI OCCUPAZIONE

A richiesta del custode giudiziario, il debitore esecutato ha comunicato che l'immobile oggetto del presente lotto in vendita non è più adibito all'attività di affittacamere dal 20/06/2018 ed è attualmente in uso gratuito ai suoi figli.

In proposito, a seguito di approfondimenti effettuati presso Roma Capitale, Dipartimento Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda, Sportello Unico Attività Ricettive, è stata effettivamente individuata la Segnalazione di Inizio Attività prot. QA/2015/18016 del 07/08/2015, a cui ha fatto seguito la Comunicazione di cessazione dell'attività prot. QA/2018/29314 del 20/06/2018.

Inoltre l'Agenzia delle Entrate, in esito alla richiesta di copia dei contratti di locazione registrati ed in essere stipulati dai debitori esecutati, prima dell'anno 2019, ha comunicato che da interrogazione effettuata sul Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione.

Ad ogni buon fine, ha comunicato che a nome del Signor in qualità di dante causa risultano registrati i seguenti contratti di Comodato:

- Comodato registrato al n. 936 ser. 3 in data 02/03/2015 Ufficio Territoriale di Roma 6, registrato il 09/03/2015 - Dati catastali degli immobili: Foglio 869 Partic. 241/570 Sub. 506 - Foglio 869 Partic. 241/571 Sub. 504
- Comodato registrato al n. 937 ser. 3 in data 02/03/2015 Ufficio Territoriale di Roma 6, registrato il 09/03/2015 - Dati catastali degli immobili: Foglio 869 Partic. 569/241 Sub. 508 - Foglio 869 Partic. 569/241 Sub. 505
- Comodato registrato al n. 952 ser. 3 in data 02/03/2015 Ufficio Territoriale di Roma 6, registrato il 09/03/2015 - Dati catastali degli immobili: Foglio 869 Partic. 241/570 Sub. 506 - Foglio 869 Partic. 241/571 Sub. 504

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A nome della società " ", in qualità di
dante causa, risultano registrati i seguenti contratti di Comodato:

- Comodato registrato al n. 1495 ser. 3 il 27/04/2017 Ufficio Territoriale di Roma 6;
- Comodato registrato al n. 2392 ser. 3 il 28/06/2017 Ufficio Territoriale di Roma 6. ⁹

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricadono nella parte di città identificata come segue:

Sistema e Regole - 1:10.000 - Sistema insediativo - Città' consolidata -
Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2:

Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio

- Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti
- Rispetto - Aree o Punti di Visuali

Tavola B - Beni paesaggistici

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le porzioni immobiliari che compongono il lotto oggetto di vendita sono state realizzate in base ai seguenti titoli edilizi.

- Progetto registrato il 13/12/1972 al prot.n. 41986, approvato dal Comune di Roma il 30/03/1973
- Licenza di costruzione n. 651 del 23/04/1974, prot. 41986, anno 1972
- Variante n° 105/C del 23/11/1978 Prot. 39481/76
- Domanda di agibilità n. 15935/1980

⁹ A seguito di approfondimenti, si precisa che il contratto di locazione non finanziaria registrato presso l'Ufficio Territoriale di Montepulciano l'11/11/2011, Codice identificativo contratto , precedentemente citato nella bozza di elaborato peritale, verte su beni diversi da quelli interessati dalla presente procedura esecutiva e non ha influenza su questi ultimi.

- Licenza di agibilità n. 254/1983 del 20/10/1983
 - Edificio autorizzato con progetto n. 41986/72 e n. 39481/76 di tipo medio della superficie di mq 249 Volume mc sita in Via Giovanni Gastaldi 94 - Via Giuseppe Failla 2-2B
 - Piano vario: 2 boxes da Via G. Gastaldi 92 e Via G. Failla 2/A; 3 centrali termiche; 9 cantine
 - Piano terra - Piano primo: abitazione su due piani
 - Piano servizi: vario; 3 lavatoi; 3 stenditoi
- Il progetto esecutivo delle strutture in cemento armato, ai sensi della Legge 05/11/1971 n° 1086, è stato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Roma in data 27/04/1977 e repertoriato con il n. 20370
 - A seguito di apposita richiesta del sottoscritto esperto stimatore, la Regione Lazio ha trasmesso il fascicolo con nota prot. 743254 del 28/07/2022
 - Esso contiene:
 - Licenza di costruzione n. 651 del 23/04/1974, prot. 41986, anno 1972
 - Relazione tecnica delle caratteristiche dei materiali, depositato in data 27/04/1977
 - Elaborato grafico - Disegni strutturali, datato 10/10/1976, depositato in data 27/04/1977
 - Elaborato grafico - Variante in corso d'opera - Nuovi tipi, datato 28/02/1977, depositato in data 27/04/1977
 - Dichiarazione di fine lavori, depositata il 19/04/1978 - Il direttore dei lavori fa presente che le strutture in cemento armato sono state ultimate in data 14/04/1978 - Allegato: certificato di prova in data 16/03/1978
 - Collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato, depositato in data 22/12/1980

Per il rilascio della licenza di costruzione n. 651 del 23/04/1974 è stato stipulato apposito atto d'obbligo ricevuto dal Dr. Niccolò Bruno Notaio in Roma in data 6 febbraio 1974, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 09/02/1974, Registro generale n. 13680, Registro particolare n. 11213

A favore:

- Comune di Roma

A carico:

- "" con sede in

Clausole estratte dalla nota di trascrizione:



- la "" è proprietaria di un terreno sito in località Mostacciano alla via Cristoforo Colombo km 13 della superficie di mq. 3195 distinto nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 869 particella 241

- Ha presentato al Comune di Roma in data 13 dicembre 1972 al n. 41986 di protocollo un progetto per la costruzione di un villino sul terreno stesso; progetto approvato dal Comune di Roma in data 30 marzo 1973

- La con il trascrivendo atto per sè e suoi aventi Causa si è obbligata:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 3195 di sua proprietà al servizio della progettata costruzione
- A destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 99,28 nonché a sistemare e mantenere 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 centimetri sessanta;
- A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali a piano servizi e dei locali siti al piano seminterrato nonché a lasciare stamponate e ed a giorno le pilastriature site al piano servizi così come risultano nel progetto approvato;
- Il tutto come risulta dalle planimetrie conformi a quelle del progetto che trovansi allegate al trascrivendo atto rispettivamente sotto le lettere: A (ove la superficie vincolata al servizio della costruzione è circoscritta da bordo rosso), B (ove la superficie vincolata a parcheggio è circoscritta da bordo rosso), C (ove le superficie destinate a giardino sono circoscritte da bordo verde), D (ove risulta la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e dei locali al piano seminterrato)

Per l'autorizzazione della variante n° 105/C del 23/11/1978 Prot. 39481/76, è stato stipulato apposito atto d'obbligo ricevuto dal Dr. Niccolò Bruno Notaio in Roma (coadiutore Dr. Nicola Cassano) in data 08/11/1977, repertorio 61351, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 09/11/1977, Registro generale n. 49513, Registro particolare n. 37924

A favore:

- Comune di Roma

A carico:



Clausole estratte dalla nota di trascrizione:

- la " è proprietaria del ter-reno sito in Roma località Mostacciano alla via Cristoforo Colombo km 13, della superficie di mq. 3195, distinto nel Nuovo Catasto Ter-reni del Comune di Roma al Foglio 869 particella 241
- Ha presentato al Comune di Roma in data 11 novembre 1976 al n. 39481 di protocollo un progetto per la costruzione di un villino sul terreno stesso; progetto approvato dal Comune di Roma in data 4 maggio 1977

- La" con il trascrivendo atto per sé e suoi aventi causa si è obbligata:

- A destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 102,20, nonché a sistemare e mantenere 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 centimetri 60;
- A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e interrato;
- Il tutto come risulta dalle planimetrie allegate al trascrivendo atto rispettivamente sotto le lettere: "A" (ove la superficie vincolata a parcheggio è circoscritta con bordo rosso), "B" (ove la superficie destinata a giardino è circoscritta con bordo verde), "C" (ove i locali al piano servizi, relativamente alla destinazione d'uso sono circoscritti con bordo blu)

Ad istanza del sottoscritto estimatore, domanda di accesso agli atti Rep. n. 9478 Prot. CN 87816 del 27/07/2022, il Comune di Roma, Municipio IX Eur, Direzione Tecnica, con nota Prot. CN 94916 del 18/08/2022 ha comunicato che da una ricerca svolta presso l'Ufficio Protocollo Municipale, a nome di e per l'immobile sito in Via Giuseppe Failla 2 e Via Giovanni Gastaldi 92/94, da Aprile 2000 ad oggi non risultano presentate pratiche edilizie.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito un condominio.

Il sottoscritto esperto stimatore non è venuto a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

Dagli atti di trasferimento risultano esistenti il Consorzio ed il Consorzio per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione della zona , di cui il sottoscritto esperto stimatore non ha reperito notizie.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 20/11/2009 - Registro Particolare 43535 Registro Generale 153834 - Pubblico ufficiale INFELISI ILARIA VIRGINIA Repertorio 478/346 del 18/11/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA-SOCIFTA' COOPERATIVA Sede ROMA Codice fiscale (Domicilio ipotecario eletto SEMPLICE Sede Codice fiscale ; Nato ila Codice fiscale Nata il Codi-ce fiscale - capitale € 2.700.000,00 Totale € 5.400.000,00 Durata 3 anni

- Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15590 del 29/11/2012 (PROROGA DEL TERMINE DELLA DURATA E VARIAZIONE DELLO SPREAD DEL TASSO DI INTERESSE) - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 117565/15590 DEL 29/11/2012 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del termine della durata del 13/11/2012 Notaio Infelisi Ilaria Virginia Sede ROMA Numero di repertorio 2081/1468 - L'istituto ha accordato alla "parte correntista", che ha accettato, la proroga del termine di durata dell'apertura di credito al 18 novembre 2013.
2. Annotazione n. 16885 del 29/11/2013 (PROROGA DEL TERMINE DELLA DURATA) - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 116445/16885 DEL 29/11/2013 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del termine della durata del 18/11/2013 Notaio Infelisi Naria Virginia Sede ROMA Numero di repertorio 2556/1775 - L'istituto ha accordato alla "parte correntista", che ha accettato, la proroga del termine di durata dell'apertura di credito al 31 (trentuno) dicembre 2014 (duemilaquattordici).

3. Annotazione n. 173 del 08/01/2015 (PROROGA DEL TERMINE DELLA DURATA) - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1867/173 DEL 08/01/2015 derivante da annotazione ad iscrizione proroga del termine della durata del 22/12/2014 Notaio Infelisi Haria Virginia Sede ROMA Numero di repertorio 3028/2080 - L'istituto ha accordato alla "parte correntista", che ha accettato, la proroga del termine di durata dell'apertura di credito al 31 (trentuno) dicembre 2015 (duemilaquindici).

- ISCRIZIONE del 15/11/2012 - Registro Particolare 15811 Registro Generale 112802 - Pubblico ufficiale INFELISI ILARIA VIRGINIA Repertorio 2080/1467 del 13/11/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA-SOCIETA' COOPERATIVA Sede ROMA Codice fiscale (Domicilio ipotecario eletto ROMA) - Contro Sede Codice fiscale Nato il Codice fiscale Nata il a Codice fiscale - capitale € 1.700.000,00 Totale € 3.400.000,00 Durata 15 anni
- TRASCRIZIONE del 29/01/2021 - Registro Particolare 7059 Registro Generale 10460 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 31048 del 02/01/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - A favore di NOSTOS SPV S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 09682960969 (Richiedente: . Codice fiscale Nato il Codice fiscale

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Ai fini della presente attività peritale si valuta la necessità di regolarizzare le difformità fra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo, a causa delle difformità riscontrate in sede di accesso e descritte nel precedente paragrafo "Descrizione e consistenza", per le quali non sono stati reperiti titoli edilizi legittimi;

Per tale motivo, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 10% al valore di stima del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale raccolta ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- LOTTO UNICO

- Diritto di piena proprietà del villino sito in Roma, avente accesso dai numeri civici 2, 2A e 2B di Via Giuseppe Failla e dai numeri civici 92 e 94 di Via Giovanni Gastaldi, composto originariamente da tre unità immobiliari denominate "A", "B" e "C", ciascuna delle quali articolata su quattro piani (seminterrato, terreno, primo e secondo), collegati fra loro mediante scala interna; le tre unità immobiliari originarie "A", "B" e "C" sono state successivamente adibite all'attività di affittacamere e collegate tra loro mediante diversa distribuzione degli spazi interni e aperture di collegamenti orizzontali fra le porzioni immobiliari originariamente autonome; il villino comprende due locali garage al piano seminterrato, il primo distinto con il numero n. 1), originariamente annesso all'unità immobiliare denominata "B", il secondo distinto con il numero n. 2), originariamente annesso all'unità immobiliare denominata "B"; il villino è interamente circondato da una corte esterna pertinenziale esclusiva, perimetrata da recinzione in muratura e metallo, in parte carrabile ed in parte pedonale, in parte pavimentata e in parte giardinata, con prati, siepi e alberature

- DATI CATASTALI

- BENE N° 1 (in sintesi: subalterno 504)
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, foglio 869, particella 241, sub 504 graffato particella 571 sub 504, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 14, Consistenza 24 mq, Superficie Catastale Totale: 28 mq, Rendita Euro 131,39, L. 254.400, Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO Interno 1 Piano S1
- BENE N° 2 (in sintesi: subalterno 505)
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, foglio 869, particella 241, sub 505 graffato particella 571 sub 505, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 14, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale Totale: 34 mq, Rendita Euro 164,23, L. 318.000, Indirizzo VIA CRISTOFORO

COLOMBO Interno 2 Piano S1

- BENE N° 3 (in sintesi: subalterno 506)
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, foglio 869, particella 241, sub 506 graffato particella 570, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 7, Consistenza 17 vani, Superficie Catastale Totale: 427 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 425 m2, Rendita Euro 4.126,49, Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO Interno A Piano T-1 - 2-S1
- BENE N° 4 (in sintesi: subalterno 507)
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, foglio 869, particella 241, sub 507 graffato particella 568, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 7, Consistenza 14,5 vani, Superficie Catastale Totale: 352 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 350 m2, Rendita Euro 3.519,65, Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO Interno B Piano S1-T - 1-2
- BENE N° 5 (in sintesi: subalterno 508)
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, foglio 869, particella 241, sub 508 graffato particella 569, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 7, Consistenza 14 vani, Superficie Catastale Totale: 285 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 284 m2, Rendita Euro 3.398,29, Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO Interno C Piano S1-T - 1-2
- CONFINI
 - Nell'insieme, del Foglio 869, Sezione C: Via Giuseppe Failla, Via Marcello Garosi, Via Giovanni Gastaldi (tre tratti di strade contraddistinte da porzioni delle particelle 450 e 468), particelle 238, 7, 47, 466, salvo altro
- SUPERFICIE COMMERCIALE POSTA A BASE DELLA VENDITA
 - BENE N° 1 (in sintesi: subalterno 504) - Garage n. 1 = mq 31,71 circa
 - BENE N° 2 (in sintesi: subalterno 505) - Garage n. 2 = mq 36,89 circa
 - BENE N° 3 (in sintesi: subalterno 506) - Appartamento A = mq 261,43
 - BENE N° 4 (in sintesi: subalterno 507) - Appartamento B = mq 190,13
 - BENE N° 5 (in sintesi: subalterno 508) - Appartamento C = mq 190,13
 - CORTE ESTERNA = mq 158,22 circa

- SINTESI DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PER IL CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

- Superficie commerciale complessiva residenziale (superficie dei vani principali + superficie delle pertinenze accessorie e di ornamento) = mq (261,43 + 190,13 + 190,13 + 158,22) = mq 799,91
- Superficie commerciale complessiva dei garage = mq (31,71 + 36,89) = mq 68,60

- TITOLI EDILIZI

- Progetto registrato il 13/12/1972 al prot. n. 41986, approvato dal Comune di Roma il 30/03/1973
- Licenza di costruzione n. 651 del 23/04/1974, prot. 41986, anno 1972
- Variante n° 105/C del 23/11/1978 Prot. 39481/76
- Progetto esecutivo delle strutture in cemento armato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Roma in data 27/04/1977 e repertoriato con il n. 20370
- Domanda di agibilità n. 15935/1980
- Licenza di agibilità n. 254/1983 del 20/10/1983
-

STIMA DEL LOTTO

Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2022 - Semestre 2, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: ROMA
- Fascia/zona: Periferica/MOSTACCIANO (VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO)
- Codice zona: D82
- Microzona: 0
- Tipologia: Ville e Villini - Stato conservativo: Normale

• Valore di mercato Min €/mq 2.200,00 - Max €/mq 3.300,00 - Valore Medio €/mq 2.750,00

- Tipologia: Box - Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato Min €/mq 1.000,00 - Max €/mq 1.450,00 - Valore Medio €/mq 1.225,00

2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Il numero 2022, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona: Z28 Tor de' Cenci (Spinaceto - Casal Brunori) (Municipio: X - ex Municipio XIII)
- Non sono presenti le quotazioni immobiliari di ville e villini - Si ritiene opportuno attenersi alle quotazioni immobiliari delle abitazioni di I fascia
 - Compravendita: I fascia €/mq 2.100,00
- Boxes e posti auto
 - Compravendita: €/mq 1.000,00

3. Borsinoimmobiliare.it - Quotazioni & Rendimenti (aprile 2023):

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona: EUR MOSTACCIANO VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO
- Ville & Villini
 - Quotazioni di vendita: Valore minimo €/mq 1.922,00 - Valore medio €/mq 2.389,00 - Valore massimo €/mq 2.855
- Box auto & Autorimesse
 - Quotazioni di vendita: Valore minimo €/mq 921,00 - Valore medio €/mq 1.133,00 - Valore massimo €/mq 1.346,00

4. Osservatorio Immobiliare Nomisma - 1° semestre 2022:

- Valori immobiliari della microzona Torrino Sud-Mostacciano (Via Cina - Viale Don Pasquino Borghi - Viale Beata Vergine del Carmelo - Via Carmelo Maestrini) del comune di Roma (RM)
- Non sono presenti le quotazioni immobiliari di ville e villini - Si ritiene opportuno attenersi alle quotazioni immobiliari delle abitazioni signorili - usato
 - Valori Immobiliari abitazioni signorili - usato: Minimo €/mq 2.692,00 - Medio €/mq 3.116,00 - Massimo €/mq 3.539,00

- Valori Immobiliari posti auto: Minimo €/mq 1.530,00 - Medio €/mq 1.981,00 - Massimo €/mq 2.433,00

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati, riservandosi di apportare modifiche in caso di variazione delle quotazioni immobiliari intervenute prima del deposito definitivo della perizia.

La media dei valori ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio Immobiliare Nomisma, è calcolata come segue:

- Superficie residenziale
 - Valore unitario residenziale = €/mq $(2.750,00 + 2.100,00 + 2.389,00 + 3.116,00) / 4 = €/mq 2.588,75$
 - Superficie commerciale complessiva residenziale = mq 799,91
 - Valore commerciale residenziale = €/mq $2.588,75 \times mq 799,91 = € 2.070.767,01$
- Superficie garage
 - Valore unitario garage = €/mq $(1.225,00 + 1.000,00 + 1.133,00 + 1.981,00) / 4 = €/mq 1.334,75$
 - Superficie commerciale complessiva dei garage = Superficie catastale = mq 68,60
 - Valore commerciale dei garage = €/mq $1.334,75 \times mq 68,60 = € 91.563,85$
- Valore commerciale complessivo = € $(2.070.767,01 + 91.563,85) = € 2.162.330,86$
- Presumibili oneri di regolarizzazione = € $2.162.330,86 \times 10\% = € 216.233,09$
- Valore commerciale complessivo ridotto = € $(2.162.330,86 - 216.233,09) = € 1.946.097,77$

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 1.946.097,77

IN CIFRA TONDA = € 1.950.000,00

(EURO UNMILIONENOVECENTOCINQUANTAMILA/00)

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 1.950.000,00 x 10% = € 195.000,00

- *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*

Roma, 08 maggio 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Salvatore Fallica

ASTE
GIUDIZIARIE.it