

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 569/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto Unico	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	11
Confini	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1.....	13

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	15
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	17
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	18
Patti	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	19
Parti Comuni.....	19



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	22
Stato di occupazione	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	23
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	25
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	26

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	28
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	29
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	30
Regolarità edilizia	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	36
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	37
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	37
Stima / Formazione lotti.....	38
Riserve e particolarità da segnalare	42
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto Unico	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 569/2024 del R.G.E.	46
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	46

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Il bene pignorato, costituito da un'abitazione in villino su due livelli (S1 - T) con corte esclusiva, è ubicato nel lotto/edificio "B" (villino plurifamiliare) di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; appena sufficienti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere.

Alla data del sopralluogo il bene pignorato risultava così composto: al Piano Terra (rialzato) da ampio terrazzo in parte coperto (collegato alla corte esclusiva da scala esterna), ingresso - salone doppio, cucina, disimpegno e bagno; al Piano seminterrato (collegato al PT da scala interna) da vano passante, disimpegno, tre camere e due bagni. Tale piano risulta collegato all'ampia corte esclusiva a mezzo di cortiletto coperto a livello e rampa di scale.

Nel merito si precisa che l'abitazione così descritta, nella sua attuale consistenza/conformazione, differisce dalla situazione catastale, ricomprendendo infatti: a) porzioni catastalmente rappresentate e destinate a superfici accessorie e vani tecnici (lavatoio, porticato, intercapedini e cantina) variati nella destinazione ad abitazione; b) una porzione del box auto pignorato (rif. bene n° 2 del Lotto di vendita) variato nella destinazione ad abitazione. Catastalmente il bene in oggetto risulta infatti così diversamente composto: al PT (rialzato) da monolocale (salone-letto) con a.c., bagno, terrazzo, lavatoio e porticato; al Piano S1 (collegato al PT da scala interna) da locale cantina.

Dal punto di vista urbanistico - edilizio il bene non risulta regolare e lo stesso è stato stimato, in considerazione dell'entità degli abusi rilevati, al "valore d'uso"; nel merito si rimanda espressamente alle valutazioni del sottoscritto Esperto riportate in Perizia ed ai documenti allegati ovvero depositati nel fascicolo della Procedura. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "valore d'uso" del bene nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 165,00 mq.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento condominiale (Condominio e Supercondominio).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Il bene pignorato, costituito da un box auto pertinenziale, è ubicato nel lotto/edificio "B" (villino plurifamiliare) - piano S1 - di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. Alla data del sopralluogo una porzione del bene, così come censito in catasto, risultava cambiata di destinazione ad abitazione ed accorpata al bene n° 1 del presente Lotto di vendita (abitazione in villino). Dal punto di vista urbanistico - edilizio il bene non risulta regolare e lo stesso è stato stimato, in considerazione dell'entità degli abusi rilevati, al "valore d'uso"; nel merito si rimanda espressamente alle valutazioni del sottoscritto Esperto riportate in Perizia ed ai documenti allegati ovvero depositati nel fascicolo della Procedura.

La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "valore d'uso" del bene nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 11,00 mq.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento condominiale (Condominio e Supercondominio).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Il bene pignorato, costituito da un posto auto scoperto, è ubicato nel lotto/edificio "B" (villino plurifamiliare) - piano terra - di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. Alla data del sopralluogo tale bene era sprovvisto di segnali o marcature visibili sul suolo per l'indicazione dei confini. Dal punto di vista urbanistico - edilizio il bene in oggetto (ovvero l'intero compendio pignorato) non risulta regolare e lo stesso è stato stimato, in considerazione dell'entità degli abusi rilevati, al "valore d'uso"; nel merito si rimanda espressamente alle valutazioni del sottoscritto Esperto riportate in Perizia ed ai documenti allegati ovvero depositati nel fascicolo della Procedura.

La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "valore d'uso" del bene nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 3,00 mq.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento condominiale (Condominio e Supercondominio).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il compendio pignorato è stato acquistato dal debitore esecutato con atto a rogito del notaio Paolo De Agostini del 30/10/2008 rep. 50543.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il compendio pignorato è stato acquistato dal debitore esecutato con atto a rogito del notaio Paolo De Agostini del 30/10/2008 rep. 50543.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il compendio pignorato è stato acquistato dal debitore esecutato con atto a rogito del notaio Paolo De Agostini del 30/10/2008 rep. 50543.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Il bene pignorato confina con corte comune, appartamento in villino int. 1 (sub 14), appartamento in villino int. 4 (sub 17), salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Il bene pignorato, nella sua attuale conformazione e consistenza, confina con spazio di manovra, box auto sub 3, abitazione in villino - bene n° 1 stesso lotto di vendita, salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Il bene pignorato confina con spazio di manovra su due lati, posto auto sub 8, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SALONE DOPPIO	50,50 mq	55,10 mq	1	55,10 mq	2,70 m	T (rialzato)
DISIMPEGNO	1,50 mq	1,80 mq	1	1,80 mq	2,70 m	T (rialzato)
CUCINA	8,40 mq	10,40 mq	1	10,30 mq	2,70 m	T (rialzato)
BAGNO 1	4,70 mq	5,80 mq	1	5,80 mq	2,70 m	T (rialzato)
TERRAZZO	52,00 mq	56,40 mq	0,15	8,46 mq	0,00 m	T (rialzato)
CORTE ESCLUSIVA (compresiva di zone pavimentate e scala esterna principale di accesso)	409,00 mq	422,00 mq	0,06	25,32 mq	0,00 m	T
VANO PASSANTE (e superficie scala)	26,60 mq	30,30 mq	0,60	18,18 mq	2,70 m	S1
DISIMPEGNO	7,40 mq	8,40 mq	0,60	5,04 mq	2,70 m	S1
CAMERA 1	11,80 mq	14,60 mq	0,60	8,76 mq	2,70 m	S1
CAMERA 2	13,10 mq	14,50 mq	0,60	8,70 mq	2,70 m	S1
CAMERA 3	15,50 mq	17,50 mq	0,60	10,50 mq	2,70 m	S1
BAGNO 2	3,30 mq	4,10 mq	0,60	2,46 mq	2,70 m	S1
BAGNO 3	4,00 mq	5,00 mq	0,60	3,00 mq	2,70 m	S1
CORTILETTO (compresa rampa di scale)	9,60 mq	11,20 mq	0,15	1,68 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				165,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,10 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario nelle date del 04/11/2024 (accesso negativo) e 02/12/2024. In data 03/03/2025 è stato effettuato un ulteriore accesso finalizzato alla verifica di alcune misurazioni.

Per la stima al VALORE D'USO (Cfr. capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA") del compendio pignorato, il sottoscritto Esperto ha proceduto a calcolare la superficie commerciale del BENE come se lo stesso fosse del tutto regolare nella sua attuale consistenza/conformazione; la superficie commerciale risulta pari a circa 165 mq. Si precisa che tale consistenza ricomprende anche le porzioni del box auto (rif. bene n° 2 stesso Lotto di vendita), attualmente destinate ad abitazione; stesso dicasi per le porzioni di intercapedine accorpate all'appartamento.

Per la determinazione della superficie commerciale del piano seminterrato attualmente destinato ed utilizzato a fini abitativi, si è applicato un coefficiente (0,60) inferiore rispetto ai vani di cui al piano terra, in considerazione della minore superficie aeroilluminante e del livello di piano (seminterrato).

nota: le altezze indicate sono quelle principali rilevate nei singoli ambienti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	19,40 mq	21,80 mq	0,5	10,90 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,90 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario nelle date del 04/11/2024 (accesso negativo) e 02/12/2024. In data 03/03/2025 è stato effettuato un ulteriore accesso finalizzato alla verifica di alcune misurazioni.

Per la stima al VALORE D'USO (Cfr. capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA") del compendio pignorato, il sottoscritto Esperto ha proceduto a calcolare la superficie commerciale del BENE come se lo stesso fosse del tutto regolare nella sua attuale consistenza/conformazione; la superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 11 mq.. Si precisa che tale consistenza non ricomprende le porzioni del box auto, così come censito in catasto, attualmente destinate ad abitazione ((rif. bene n° 1 stesso Lotto di vendita).

nota: le altezze indicate sono quelle principali rilevate nei singoli ambienti

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO	13,30 mq	13,30 mq	0,25	3,33 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,33 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario nelle date del 04/11/2024 (accesso negativo) e 02/12/2024. In data 03/03/2025 è stato effettuato un ulteriore accesso finalizzato alla verifica di alcune misurazioni.

Per la stima al VALORE D'USO (Cfr. capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA") del compendio pignorato, il sottoscritto

Esperto ha proceduto a calcolare la superficie commerciale del BENE come se lo stesso fosse del tutto regolare nella sua attuale consistenza/conformazione; la superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 3 mq.. Si precisa che tale consistenza è stata dedotta dalla planimetria catastale in quanto, alla data del sopralluogo, tale bene era sprovvisto di segnali o marcature visibili sul suolo per l'indicazione dei confini.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2007 al 30/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 747, Sub. 16 Categoria A7
Dal 30/10/2008 al 28/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 747, Sub. 16 Categoria A7

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):

- COSTITUZIONE del 27/03/2007 Pratica n. RM0378049 in atti dal 27/03/2007 COSTITUZIONE (n. 2887.1/2007)
- VARIAZIONE del 17/04/2007 Pratica n. RM0458762 in atti dal 17/04/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 37246.1/2007)

Al catasto terreni la particella 747 è stata costituita quale "ente urbano" (superficie pari a 2965 mq) a seguito di Tipo Mappale del 22/03/2007 (Pratica n. RM0332873 in atti dal 22/03/2007 - n. 332873.1/2007). Tale particella deriva dal mappale 6 (Annotazioni - di stadio: comprende le particelle 349, 350, 395, 404. 411) la cui consistenza (a pari a quella della part. 747 testé indicata) deriva da: FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n. 4172.4/1974).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2007 al 30/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 747, Sub. 5 Categoria C6
Dal 30/10/2008 al 28/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 747, Sub. 5

Categoria C6

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):
- COSTITUZIONE del 27/03/2007 Pratica n. RM0378049 in atti dal 27/03/2007 COSTITUZIONE (n. 2887.1/2007)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2007 al 30/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 747, Sub. 7 Categoria C6
Dal 30/10/2008 al 28/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 747, Sub. 7 Categoria C6

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):
- COSTITUZIONE del 27/03/2007 Pratica n. RM0378049 in atti dal 27/03/2007 COSTITUZIONE (n. 2887.1/2007)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

997	747	16	6	A7	5	3 vani	Totale: 48 m ² Totale:esl use aree scoperte: 48 m ² mq	526,79 €	T - S1	
-----	-----	----	---	----	---	--------	---	----------	--------	--

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'edificio di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- cambio di destinazione d'uso con opere da superficie accessoria (lavatoio) a superficie principale (appartamento) - al PT rialzato
- cambio di destinazione d'uso con opere da superficie accessoria (cantina) a superficie principale (appartamento) - al Piano S1
- frazionamento/fusione e cambio di destinazione d'uso con opere da superficie accessoria (porzione del box auto - rif. bene n°2 stesso Lotto di vendita) a superficie principale (appartamento) - al Piano S1
- ampliamento superficie principale (appartamento) su portico (PT rialzato), intercapedine e porzioni di corte (P S1).
- ampliamento superficie accessoria (cortiletto al piano S1) a mezzo di sbancamento su corte
- diversa distribuzione interna
- lievi errori di rappresentazione (spazi esterni)

Si precisa inoltre che nella superficie catastale riportata in visura non risulta indicata la quota relativa alle aree esclusive scoperte.

Per regolarizzare le difformità riscontrate, ai soli fini fiscali (Cfr. cap. "Regolarità Edilizia"), risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 1000,00. I suddetti costi possono ritenersi ricompresi nella decurtazione operata per la determinazione del "valore d'uso".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	997	747	5	6	C6	11	64 mq	Totale: 68 mq	221,46 €	S1	

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'edificio di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- frazionamento/fusione e cambio di destinazione d'uso con opere da superficie accessoria - box auto - a superficie principale (porzione accorpata al bene n° 1 stesso Lotto di vendita).
- frazionamento/fusione con parti comuni (cessione di superficie a favore dello spazio di manovra)
- errori di rappresentazione

Per regolarizzare le difformità riscontrate, ai soli fini fiscali (Cfr. cap. "Regolarità Edilizia"), risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00. I suddetti costi possono ritenersi ricompresi nella decurtazione operata per la determinazione del "valore d'uso".

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	997	747	7	6	C6	7	13 mq	Totale: 13 mq	24,17 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'edificio di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Nulla da precisare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Nulla da precisare.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Nulla da precisare.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Per il rilascio dei titoli edilizi relativi all'intero complesso edilizio concessionato sono stati stipulati diversi atti d'obbligo tra il proprietario/costruttore ed il Comune di Roma. Si riportano di seguito gli ultimi due atti (riportati nel Titolo di Provenienza) stipulati tra le parti aventi incidenza sul compendio pignorato.

Per il rilascio dalla Concessione Edilizia n. 474 del 21/05/2003 (prot. 82052/2002) è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Francesco Cerini in data 07/02/2003 rep. 122925, regolarmente trascritto.

Con tale atto la società costruttrice, per se e propri aventi causa, si è impegnata:

- a vincolare l'area occorrente di mq 24.000 al servizio della progettata costruzione (come da grafico allegato all'Atto)
- a destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1149,13 a parcheggio privato a servizio dell'edificio nonché a sistemare e mantenere a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre vegetale di almeno 60 cm nonché a porre a dimora n° 13 alberi (come da grafico allegato all'Atto)
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali posti al piano interrato ed a mantenere libera ed a giorno la superficie a portico posta al piano terra ed a mantenere la destinazione non residenziale dei locali accessori (come da grafico allegato all'Atto)

Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

Nel merito, si rimanda al grafico allegato alla presente perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

Per il rilascio dal Permesso di Costruire n. 349 del 29/03/2004 (prot. 36142/2003) è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Paolo De Agostini in data 02/03/2004 rep. 40995, regolarmente trascritto.

Con tale atto la società costruttrice, per se e propri aventi causa, si è impegnata:

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso non residenziale dei locali accessori (lavatoi) così come riportato nella planimetria allegata all'atto conforme al progetto approvato.

Nel merito si evidenzia e si prega di prendere atto che le superfici vincolate in quanto a destinazione con i suddetti Atti (parcheggio privato, aree verdi, zone porticate, lavatoi e altri locali accessori) risultano notevolmente variate nel grafico di cui all'ultimo Titolo riguardante il compendio pignorato ovvero la DIA presentata al Municipio in data 07/07/2005 prot. - 55373 (Cfr. quanto riportato nel capitolo "Regolarità

Edilizia"). Nessun ulteriore Atto d'Obbligo è stato stipulato che contemplasse e prendesse atto di tali variazioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Lo stato di conservazione risulta buono salvo la presenza, accertata a vista ed al netto si indagini invasive/specialistiche non effettuate in questa sede:

- di lesioni sulla scala di accesso al terrazzo, su parte del terrazzo stesso ovvero sugli elementi verticali di sostegno/tamponatura
- di parziali ammaloramenti (cavillature e scrostamenti) dell'intonaco esterno e dello zoccolino (distacco).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Il compendio pignorato è parte di un Condominio e di un Supercondominio. Nel merito l'Amministratore, in data 30/01/2025, ha indicato le seguenti criticità circa i beni condominiali (riferiti a quelli dell'intero complesso ovvero agli edifici/lotti A, B, C, e D) e la gestione degli stessi:

"[...] il regolamento di condominio e supercondominio sono oggetto di contestazione in quanto sono state effettuate delle modifiche delle parti comuni condominiali operate dal costruttore e da alcuni condomini dopo l'accatastamento iniziale (e vendita di diverse unità immobiliari) per le quali è tutt'ora in corso una causa verso il costruttore **** Omissis **** (R.G. **** Omissis ****), in fase conclusiva. In data 10-05-2019 il supercondominio VIA BERNARDINO ALIMENA 30g ha deliberato la revisione delle tabelle millesimali del condominio via bernardino alimena 30g e delle tabelle del supercondominio in quanto palesemente errate

(eseguite numerose modifiche ed ampliamenti da parte dei condomini, modifiche dei confini dei lotti invadendo parti condominiali) [...]" conferendo il relativo incarico ad un professionista per "[...] realizzare 3 tabelle millesimali, una per ogni ente facente parte del supercondominio VIA BERNARDINO ALIMENA 30G (CONDOMINIO VIA BERNARDINO ALIMENA, 30 G, CONDOMINIO **** Omissis ****) e la tabella di ripartizione delle spese dello stesso supercondominio.

A causa della difficoltà ad accedere ad alcune unità immobiliari per le misurazioni propedeutiche alla revisione delle tabelle millesimali (unità tra cui **** Omissis **** e le proprietà invendute del costruttore **** Omissis ****) l'assemblea del 20-07-2021 ha deliberato di agire in giudizio verso i condomini che non fornivano accesso. Tuttavia nelle more è stato intrapreso il giudizio verso **** Omissis **** (R.G. **** Omissis **** Tribunale di Roma) detta causa ha come tema confini e dimensioni dei beni comuni non censibili e di svariate unità immobiliari del comprensorio (pertanto per motivi tecnico legali si è sospesa l'operazione di revisione nelle more di arrivare alla sentenza per il procedimento di cui sopra - sentenza che si auspica dirimente per la definizione dei confini e delle proprietà private. La causa verso **** Omissis **** (R.G. **** Omissis **** Tribunale di Roma Giudice : Dott. **** Omissis ****), costruttore del comprensorio, come anticipato ha quale tema principale la variazione dei beni SUB 1 E 2, beni comuni non censibili, operata dal costruttore **** Omissis **** il quale variando arbitrariamente confini catastali e recinzioni di alcune proprietà ha ridotto o ampliato i confini anche di proprietà private. Parte del sub. 1 è stato ridotto (in particolare l'area del parco condominiale) e in parte è stato soppresso catastalmente (parcheggio condominiale), accatastata nuova particella al sub 501 (ex parcheggio condominiale, ora area urbana a nome del costruttore). Il sub 2, benché ad altre aree comprende il pozzo condominiale, il locale con l'impianto di pressurizzazione e il quadro elettrico condominiale ma risulta su una proprietà recintata arbitrariamente dal costruttore prima dell'inizio del giudizio e non risulta accessibile. Le aree all'interno del sub 2 contengono dei vecchi ruderi e tettoie abbandonate (alcune in eternit) e risultano condonate a vilie dal costruttore che ne reclama la proprietà [...] è recentemente emerso che i manufatti che contengono contatori gas ed acqua all'esterno del comprensorio siano su un'area che catastalmente non rientra nelle aree del supercondominio Bernardino Alimena 30g né del condominio Via Alimena 30g, area limbo creata da una riduzione di una pubblica via (o del parco pubblico adiacente) a seguito di una causa decennale tra [...] soggetto terzi ed [...] il comune di Roma negli anni 90, vinta [...] da tale soggetti [...] quando il comune chiuse completamente per un errore nella programmazione urbanistica, l'accesso alle auto per arrivare ai lotti del comprensorio (che all'epoca erano solamente le vilie che oggi compongono il comprensorio **** Omissis ****) per realizzare il quartiere adiacente (all'epoca accedevano da altra via) [...] Per concludere, non risultano ulteriori enti oltre all'ente CONDOMINIO VIA BERNARDINO ALIMENA 30G (costruzioni **** Omissis ****), CONDOMINIO **** Omissis **** (costruzioni preesistenti degli anni 80 nelle aree adiacenti sulla stessa strada delle costruzioni **** Omissis ****), SUPERCONDOMINIO VIA BERNARDINO ALIMENA 30G (ente che gestisce l'ingresso pedonale e carroia, il cancello automatico, la strada e l'illuminazione comune ai due condomini facenti parte)[...].

Nel merito si rimanda espressamente alla documentazione depositata nel fascicolo della Procedura ovvero alle informazioni ed ai documenti forniti dall'Amministrazione, compresi i due Regolamenti relativi al Condominio e Supercondominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico salvo, quanto di conferente, indicato negli altri Capitoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico salvo, quanto di conferente, indicato negli altri Capitoli.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico salvo, quanto di conferente, indicato negli altri Capitoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Il bene pignorato, costituito da un'abitazione in villino su due livelli (S1 - T) con corte esclusiva (destinata prevalentemente a giardino), è ubicato nell'edificio "B" (villino plurifamiliare) di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. Tale complesso è servito da una strada privata. Il Villino "B" di cui sono parte i beni pignorati è costituito da n° 6 abitazioni, 4 autorimesse (box auto) servite da rampa carrabile, 6 posti auto esterni nonché spazi e manufatti comuni.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, sulla scorta della documentazione reperita e senza indagini di carattere invasivo/specialistico, l'edificio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato con struttura in c.a., solai in latero - cemento e tamponatura isolata, intonacata e tinteggiata. Sono presenti allacci alle utenze ed in fogna comunale (cfr. doc. urbanistico - edilizia depositata nel fascicolo della Procedura).

Alla data del sopralluogo il bene pignorato risultava così composto: al Piano Terra (rialzato) da ampio terrazzo in parte coperto (collegato alla corte esclusiva da scala esterna), ingresso - salone doppio, cucina, disimpegno e bagno; al Piano seminterrato (collegato al PT da scala interna) da vano passante, disimpegno, tre camere e due bagni. Tale piano risulta collegato all'ampia corte esclusiva a mezzo di cortiletto coperto a livello e rampa di scale. Lo stesso risulta dotato di infissi esterni in legno, e persiane o grate di protezione; le porte interne sono in legno (no massello). Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica della cucina e dei bagni (rivestimento parziale). I pavimenti sono stati realizzati in parte in gress o similari ed in parte in parquet o similari. Le finiture sono di discreto livello ed il loro stato di

manutenzione risulta buono salvo quanto indicato nel capitolo "Stato Conservativo". Per quanto non evidenziato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. sanitaria autonomo con radiatori in alluminio; la caldaia, posta sul terrazzo, è dotata di scarico dei fumi a parete (ovvero collegato presumibilmente ad una canna fumaria dedicata).

Sono state reperite le certificazioni degli impianti (Cf. documentazione urbanistico - edilizia depositata nel fascicolo della Procedura): si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la corretta e completa funzionalità degli stessi.

Si prega di prendere atto che della situazione rilevata (stato di conservazione/manutenzione compreso quello degli impianti) se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento per stato d'uso e manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Per le considerazioni di carattere generale si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

Il box auto in oggetto è attualmente costituito da un vano unico collegato a mezzo di porta interna all'abitazione in villino pignorata; lo stesso, accessibile a mezzo di rampa carrabile comune è dotato di serranda basculante. Si precisa e si prega di prendere atto che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere alla rampa comune né aprire la suddetta serranda. Lo stato di conservazione del box auto è risultato normale all'uso seppure lo stesso venga oggi utilizzato quale magazzino.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Per le considerazioni di carattere generale si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

Il posto auto in oggetto, ubicato in prossimità del cancello di ingresso al lotto/edificio "B" e servito da spazi di manovra comune è attualmente sprovvisto di segnali o marcature visibili sul suolo per l'indicazione dei confini. Lo stato di conservazione dello stesso risultato normale all'uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Il bene pignorato risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Il bene pignorato risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Il bene pignorato risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. PAOLO DE AGOSTINI	30/10/2008	50543	14330

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 1	04/11/2008	143830	88699
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Così come riportato nella Relazione Notarile depositata in Atti, al dante causa del debitore eseguito il terreno su cui insiste il compendio pignorato (ovvero quello relativo all'intero complesso residenziale) è pervenuto così come segue:

- Terreno in Roma foglio 997 particelle 6 - 253 - 263 - 264 - 265 - 266 - 347 - 349 - 350 - 390.

- Terreno in Roma foglio 997 particelle 395 - 396 - 404 - 406 - 407 - 409 - 411

Pervenuto a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 09.07.2002 in notar De Agostini Paolo di Roma rep. n. 37138, trascritto il 19.07.2002 ai nn. 82829/54811, da potere del signor **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

- Terreno in Roma foglio 997 particelle 399 - 400

Pervenuto a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 09.07.2002 in notar De Agostini Paolo di Roma rep. n. 37140, trascritto il 19.07.2002 ai nn. 82830/54812, da potere della signora **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

- Terreno in Roma foglio 997 particella 401

Pervenuto a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 09.07.2002 in notar De Agostini Paolo di Roma rep. n. 37139, trascritto il 23.07.2002 ai nn. 84330/55800, da potere dei signori **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. PAOLO DE AGOSTINI	30/10/2008	50543	14330

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 1	04/11/2008	143830	88699
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con riferimento ai precedenti Atti di compravendita si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. PAOLO DE AGOSTINI	30/10/2008	50543	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	04/11/2008	143830	88699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con riferimento ai precedenti Atti di compravendita si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n°1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 28/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 04/11/2008
Reg. gen. 143831 - Reg. part. 28625
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 1.020.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 510.000,00
Note: NOTE: Debitori non datori di ipoteca Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA il 14/01/2009
Reg. gen. 3857 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 47.499,81
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 47.499,81
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 14/09/2020
Reg. gen. 89117 - Reg. part. 15962
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.571,11
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 14/09/2020
Reg. gen. 89116 - Reg. part. 15961
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.956,74

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 17/06/2024

Reg. gen. 73109 - Reg. part. 55419

Quota: 1/1 PROPRIETA'

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

Contro **** Omissis ****

Note: Pignoramento promosso da **** Omissis **** rappresentata da **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 28/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA 1 il 04/11/2008

Reg. gen. 143831 - Reg. part. 28625

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 1.020.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 510.000,00

Note: NOTE: Debitori non datori di ipoteca Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Iscritto a ROMA il 14/01/2009

Reg. gen. 3857 - Reg. part. 1281

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 47.499,81

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 47.499,81

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 14/09/2020

Reg. gen. 89117 - Reg. part. 15962

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.571,11

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 14/09/2020

Reg. gen. 89116 - Reg. part. 15961

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.956,74

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 17/06/2024

Reg. gen. 73109 - Reg. part. 55419

Quota: 1/1 PROPRIETA'

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

Contro **** Omissis ****

Note: Pignoramento promosso da **** Omissis **** rappresentata da **** Omissis ****.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 28/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA 1 il 04/11/2008

Reg. gen. 143831 - Reg. part. 28625

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 1.020.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 510.000,00

Note: NOTE: Debitori non datori di ipoteca Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Iscritto a ROMA il 14/01/2009

Reg. gen. 3857 - Reg. part. 1281

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 47.499,81

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 47.499,81

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 14/09/2020

Reg. gen. 89117 - Reg. part. 15962

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.571,11

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 14/09/2020

Reg. gen. 89116 - Reg. part. 15961

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 6.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.956,74

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 17/06/2024

Reg. gen. 73109 - Reg. part. 55419

Quota: 1/1 PROPRIETA'

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

Contro **** Omissis ****

Note: Pignoramento promosso da **** Omissis **** rappresentata da **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue:

- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" - (Art.44,Art.45,Art.48 NTA)
- Rete Ecologica: Nulla da segnalare
- Carta della qualità: Nulla da segnalare

Si evidenzia che con delibera di Assemblea Capitolina n. 169 del 11.12.2024 (alla quale si rimanda per le opportune valutazioni) è stata adottata la "variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente" di Roma. Si è pertanto avviato l'iter che dall'adozione porterà all'approvazione della variante normativa alle NTA del PRG di Roma.

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA "B" - Aree Archeologiche - Aree Rispetto Roma (art. 42 PTPR) / Linee Archeologiche - Probabile Tracciato Antico

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della procedura per ogni verifica di merito.

Il complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato, costituito da n° 4 "Edifici" (A, B, C, e D) è stato realizzato tra il 2002 e il 2007 e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti Titoli:

- Concessione Edilizia n. 284/C del 13/03/2002 (prot. 66295/99) - Originario edificio "C"
- Concessione Edilizia n. 285/C del 13/03/2002 (prot. 66296/99) - Originario edificio "D"
- Concessione Edilizia n. 286/C del 13/03/2002 (prot. 66294/99) - Originario edificio "A"
- Concessione Edilizia n. 1309/C del 30/10/2002 (prot. 48074/2002) - VOLTURA concessione 286/2002
- Concessione Edilizia n. 1310/C del 30/10/2002 (prot. 48070/2002) - VOLTURA concessione 284/2002
- Concessione Edilizia n. 1311/C del 30/10/2002 (prot. 48066/2002) - VOLTURA concessione 285/2002
- Concessione Edilizia n. 474/C del 21/05/2003 (prot. 82052/2002) - VARIANTE ESSENZIALE (N.B. si riuniscono in un'unica concessione le precedenti concessioni rilasciate dal comune e testé indicate, con modifica dei lotti da edificare (N° 4 lotti/edifici: A, B, C, D) e delle relative cubature in considerazione di alcuni ritrovamenti archeologici. Il tutto così come autorizzato dalla Soprintendenza)
- Permesso di Costruire n. 349 del 29/03/2004 (prot. 36142/2003) - VARIANTE alla Concessione 474/2003 - dalla relazione depositata dal tecnico incaricato si evince che tale variante è stata presentata al solo fine di variare la dicitura apposta nel grafico per i locali accessori indicati in questa circostanza come "lavatoi".
- Dia presentata presso il Municipio Roma 10 in data 07/07/2005 prot. 55373.

Sempre con riferimento all'intero complesso edilizio, in data 26/07/2018 prot. 127962, la Direzione Edilizia del Dipartimento PAU si è così espressa: "[...] Con riferimento alla domanda di rilascio del Certificato di Agibilità [...]" prot. 21168 del 29/03/2007 "[...] si informa che, a seguito di istruttoria tecnico - amministrativa di verifica dell'istanza in argomento, avendo riscontrato la completezza documentale, l'agibilità può essere attestata per "silenzio assenso" ai sensi dell'art. 25 c. 4 del D.P.R. 380/2001, a far data dal 29/05/2007. Relativamente alla consistenza rimane l'oggettiva, specifica e personale responsabilità del tecnico incaricato circa quanto dichiarato nella Perizia Giurata prot. 211168 del 29/03/2007[...]".

Dalla documentazione acquisita presso il Dipartimento PAU (prodotta dall'istante in sede di richiesta di Agibilità) si evince quanto segue:

- i lavori di cui alla realizzazione del complesso immobiliare sono iniziati in data 07/11/2002 e terminati 21/06/2006 (Cfr. anche con titolo di provenienza nel quale è indicato il prot. fine lavori 54414 del 30/06/2006)
- i lavori di cui alla DIA testé indicata, che hanno riguardato anche l'Edificio "B" (Villino esafamiliare) nel quale sono ubicati i beni pignorati, sono iniziati in data 23/08/2006 e terminati il 23/03/2007.

- in data 07/02/2007 è stato depositato presso l'Ufficio Edilizia Antisismica - Area Decentrata Lavori Pubblici di Roma - della Regione Lazio, il Collaudo Statico delle strutture in c.a. dell'edificio "B" (indicato erroneamente come fabbricato quadri familiare")
- il tecnico incaricato della Dia ha depositato, in data 27/03/2007 prot. 28830, presso il Municipio X la "[...]Relazione di Fine Lavori e Collaudo delle Opere[...]"

Presso gli Uffici del Municipio competente non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso.

Con riferimento alla Dia presentata presso il Municipio Roma 10 in data 07/07/2005 prot. 55373 si evidenziano le seguenti incongruenze/criticità:

- presso il Municipio competente non è risultata reperibile la relativa documentazione; l'Ufficio ha fornito esclusivamente copia della ricevuta di presentazione della DIA così registrata "[...] DIA PER VARIANTE NON ESSENZIALE [...]"
- la documentazione riconducibile a tale DIA, allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura, è stata reperita dal sottoscritto presso l'Ufficio Agibilità del Comune di Roma (Dip. Pau); trattasi in particolare della documentazione prodotta dall'istante in tale circostanza e dallo stesso attestata conforme a quella originariamente depositata presso il Municipio.
- alla luce dell'irreperibilità di tale documentazione presso il Municipio non risulta possibile effettuare alcun controllo in questa sede su tale attestazione né verificare la completezza della documentazione depositata presso l'Ufficio Agibilità.

Premesso ciò è possibile comunque fare le seguenti considerazioni:

- la Dia in oggetto viene più volte descritta (nei documenti reperiti) quale "variante non essenziale" al PdC 349 del 29/03/2004 seppure la norma richiamata sia l'art. 22 comma 3 del DPR 380/2001, ovvero la DIA alternativa al PdC, per un intervento di ristrutturazione edilizia "pesante" (articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001);
- la Dia per un intervento di ristrutturazione edilizia "pesante" ha come presupposto la preesistenza di un fabbricato legittimo ovvero, in questo caso, il completamento dei lavori di cui al PdC 349/2004, circostanza che non sembra trovare riscontro nella documentazione reperita (la Dia è stata infatti presentata prima della fine lavori di cui al PdC).
- dalla documentazione reperita ovvero dal raffronto tra il grafico di progetto di cui al Pdc n. 349 del 29/03/2004 (prot. 36142/2003) e quello della DIA sembra evincersi che le (RILEVANTI) modifiche riguardanti l'edificio "B", di cui sono parte i beni pignorati (Cfr. grafici allegati in coda alla presente perizia), configurino più un intervento di demolizione e ricostruzione che non un intervento di ristrutturazione "pesante" (tanto meno una variante non essenziale al Pdc).
- sul punto è doveroso rappresentare che la DIA alternativa al PdC andava presentata all'epoca presso il Dipartimento IX (oggi Dip. PAU) e non presso il Municipio (così come invece previsto nel caso di DIA per variante non essenziale), Ente presso il quale non risulta più reperibile alcun documento;
- Inoltre, il grafico di progetto di cui alla Dia e la relazione del tecnico, reperiti, sembrano mancare dei requisiti minimi previsti per l'istruttoria da parte degli Uffici municipali in quanto non descrivono con completezza/charezza gli interventi previsti (nel grafico della Dia risulta assente anche lo stato ante - operam ovvero quello di progetto di cui al Pdc n. 349)
- il tecnico incaricato, in luogo delle rilevanti modifiche evincibili dal confronto tra il grafico del Pdc n. 349 e la Dia in oggetto (di fatto nella Dia viene rappresentato un edificio sostanzialmente diverso per numero delle unità immobiliari, sagoma, superficie coperta, prospetti, strutture e conformazione generale rispetto a quello di cui al PdC), descrive, con riferimento agli interventi previsti per l'Edificio "B", esclusivamente quanto segue:
 - "[...] la modifica riguarda lo spostamento delle sagome degli edifici di progetto, all'interno del lotto di pertinenza, dell'originario Permesso a Costruire n. 349, prot. 19020 del 29/03/2004. Tale modifica consegue al ritrovamento di alcuni reperti [...] Inoltre nel fabbricato B sono stati realizzati 6 appartamenti in sostituzione

dei due di progetto con relativa modifica del posizionamento delle finestrate [...] infine i lavori saranno completati con la realizzazione di tutti gli impianti tecnologici necessari mediante le opportune opere di pittura e finitura[...].

- Lo stesso tecnico in ultimo assevera (quanto meno erroneamente) che gli interventi previsti “[...] non comportano modifiche della sagoma e non recano pregiudizio alla staticità dell'intero edificio”[...].

- a parere del sottoscritto appare inoltre inverosimile (senza averne comunque assoluta certezza) che le (RILEVANTI) modifiche all'edificio “B” di cui alla Dia (ovvero evincibili dal grafico della stessa reperito) siano state eseguite a seguito della presentazione di quest'ultima ovvero dopo la realizzazione di tale edificio in conformità a quanto previsto dal Pdc testé indicato (questo nel caso si voglia ricondurre la Dia a quella di cui all'art. 22 comma 3 del DPR 380/2001).

Si precisa inoltre che la suddetta Dia non è citata tra i Titoli Edilizi riportati nell'Atto di acquisto dei beni pignorati.

Per quanto rappresentato sussistono delle evidenti criticità circa la legittimità della DIA in oggetto; nel merito, vista la complessità tecnico – legale delle questioni trattate ed in assenza di documentazione probante (ovvero originale) reperita presso il Municipio (compresi eventuali atti istruttori da parte dell'Ufficio) non può che rimandarsi alle valutazioni dell'Amministrazione o ad eventuali giudizi di merito.

Con riferimento al compendio pignorato, si precisa e si prega di prendere atto, che le difformità riscontrate tra l'attuale stato dei luoghi ed il Pdc (nel caso si ritenga questi l'ultimo Titolo valido) sembrano costituire nel loro complesso (seppur nei limiti degli accertamenti effettuati in questa sede limitati ai beni pignorati ed al netto di verifiche invasive/specialistiche sulle strutture) e salva diversa valutazione dell'Amministrazione, “difformità totali” al progetto ai sensi dell'art. 31 comma 1 del DPR 380/2001. Si è in presenza infatti di un organismo edilizio sostanzialmente diverso per numero delle unità immobiliari, sagoma, superficie coperta, prospetti, strutture e conformazione generale rispetto a quello di cui al Pdc; si rileva inoltre, seppur al netto di una misurazione di dettaglio, non operata in questa sede, un diverso posizionamento dell'edificio nel lotto di pertinenza nonché la violazione dei vincoli di destinazione di cui agli Atti d'obbligo edilizi (propedeutici al rilascio della CE 474/2003 e del PDC 349//2004) del 07/02/2003 e 02/03/2004 evidenziati nel capitolo “Patti”. In tale capitolo si è avuto modo altresì di precisare che le superfici vincolate in quanto a destinazione con i suddetti Atti (parcheggio privato, aree verdi, zone porticate, lavatoi e altri locali accessori) risultano notevolmente variate nel grafico di cui all'ultimo Titolo riguardante il compendio pignorato ovvero la DIA presentata al Municipio in data 07/07/2005 prot. - 55373; per il buon esito della stessa non è stato richiesto ne quindi stipulato nessun ulteriore Atto d'Obbligo che contemplasse e prendesse atto di tali variazioni.

Nella sostanza la configurazione finale dell'intervento ha portato l'immobile ad essere sostanzialmente diverso da quello autorizzato.

Secondo l'art. 31 del D.P.R. 380/2001, comma 1 - “[...] Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile [...]”.

Si precisa e si prega di prendere atto che nel DPR 380/2001 (testo unico dell'Edilizia) non vi è una definizione dettagliata a livello qualitativo e quantitativo che delinea i limiti certi tra le “variazioni totali” e quelle “essenziali” dal Titolo Edilizio (salvo quanto indicato al comma 3 dell'art. 32 del Testo Unico). Di fatto, da quanto si può dedurre dalla norma (e senza procedere in questa sede ad una articolata e complessa disamina della Giurisprudenza di merito), la totale difformità dal P.d.C. si configura quando le difformità riscontrate superano significativamente il livello minimo di variazione essenziale, ma quanto significativamente non è un aspetto facilmente quantificabile/determinabile. Nel merito, pur avendo ipotizzato in questa sede la “totale” difformità dal Titolo, per averne assoluta certezza, si deve necessariamente demandare tale valutazione

all'Amministrazione competente o ad eventuali giudizi di merito.

Qualora la Dia sia ritenuta inefficace o illegittima ovvero inconferente il compendio pignorato dovrebbe quindi essere soggetto, per il grado di difformità ("Totale") rilevato rispetto al Pdc (salva diversa valutazione dell'Amministrazione che riconduca queste ultime alle "variazioni essenziali" di cui all'art. 32 del DPR 380/2001 e art. 17 LR 15/2008), alla sanzione demolitoria/ripristinatoria ai sensi dell'art. 31 commi 2 e 3 del DPR 380/2001. A parere del sottoscritto Esperto non risulta applicabile, al caso in esame, la "sanatoria" per "Accertamento di Conformità" di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, sulla scorta della disciplina urbanistico - edilizia, manca il requisito della doppia conformità (c.d. "rigida"); nel merito risulta già di per se significativo l'incremento della volumetria realizzata durante i lavori della costruzione originaria (così come ipotizzato e di seguito evidenziato) rispetto a quella assentita (nessuna cubatura residua) nonché la difficile (ovvero denegata, secondo il recente orientamento giurisprudenziale) regolarizzazione delle difformità strutturali compreso il ripristino o l'adeguamento delle stesse alla normativa vigente (nel caso specifico, ovvero in caso di totale difformità dal titolo, non è possibile ricorrere alla c.d. "sanatoria condizionata").

Con riferimento a tali ultimi aspetti si rimanda alle precisazioni effettuate di seguito circa le difformità tra lo stato dei luoghi ed il grafico di cui alla Dia che ricalcano (in parte) quelle in oggetto. Il sottoscritto, in questa sede, ha infatti comunque provveduto a verificare la conformità tra lo stato dei luoghi ed il grafico di cui alla Dia testé indicata nell'ipotesi (remota) che la stessa sia ritenuta legittima dall'Amministrazione o a seguito di eventuali giudizi di merito.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi dell'intero compendio pignorato ed il grafico di cui alla Dia testé indicata:

- a) cambio di destinazione d'uso da superficie accessoria ad abitazione al piano terra rialzato (Portico e lavatoio) ovvero aumento consistente della volumetria assentita e del carico urbanistico
- b) cambio di destinazione d'uso da superficie accessoria ad abitazione al piano S1 (cantina e parte dell'autorimessa) ovvero aumento consistente della volumetria assentita e del carico urbanistico determinata altresì da:
 - diversa ubicazione in altezza dei solai compreso quello di copertura del piano seminterrato, oltre i limiti indicati per l'esclusione di quest'ultimo dal computo della cubatura/volume o SUL (Cfr. art. 3 comma 12 NTA del PRG previgente e art. 4 lettera d) NTA del PRG adottato nel 2003 ovvero in data antecedente alla Dia in oggetto)
 - aumento dell'altezza netta del piano seminterrato (da 2,40 a 2,70 m) maggiore di quanto previsto nell'Ordine di Servizio n. 7 del 9 Aprile 1975.
 - dallo sbancamento di parte della corte a ridosso dell'edificio
- c) diminuzione dell'altezza netta del piano terra rialzato (da 2,90 a 2,70 m)
- d) ampliamento della superficie e volume del piano S1 su intercapedine e su parte della corte (entro e fuori terra)
- e) modifica dei prospetti e della sagoma
- f) frazionamento e fusione e accorpamento con unità confinanti
- g) diversa ubicazione/realizzazione della scala interna e della relativa "asola" sul solaio
- h) diversa conformazione del terrazzo
- i) modifiche strutturali (rilevate sulla scorta del solo grafico di progetto e senza indagini di carattere invasivo/specialistico non operate in questa sede)
- l) diverso posizionamento dell'edificio nel lotto di pertinenza (accertato sulla scorta della foto aerea al netto di una misurazione di dettaglio, non operata in questa sede)
- m) il posto auto scoperto pignorato, non previsto in progetto, è stato realizzato su una porzione dell'area esterna vincolata a "Verde" nell'Atto d'obbligo edilizio del 07/02/2003 ovvero su una porzione originariamente destinata a strada interna del complesso residenziale.

Per quanto è stato possibile accertare, ora per allora, sulla base della tipologia delle opere abusive e dei manufatti interessati, della foto area (google earth) reperita risalente al 2007, nonché delle medesime (nonché

ulteriori) difformità rilevate a vista sulle unità immobiliari non pignorate di proprietà di terzi, le difformità di cui sopra (salvo eventualmente le sole opere interne) sembrerebbero essere state realizzate sin dall'origine, durante la costruzione dell'edificio. Anche qualora si volessero ricondurre parte delle suddette opere abusive ad interventi successivi alla costruzione originaria dell'edificio (e ricondotte quindi ad opere di ristrutturazione "pesante" con aumento di superficie/volume), ciò non potrebbe comunque riferirsi (vista la tipologia ed i manufatti interessati) alle difformità testé indicate che hanno generato, data la conformazione e destinazione finale del piano seminterrato, ad una maggiore volumetria rispetto a quanto assentibile ed assentito. Così come realizzato (maggiori, altezza netta e porzione fuori terra, rispetto a quanto previsto in progetto), il piano seminterrato stesso, doveva (ovvero deve) essere computato (almeno in parte) ai fini della volumetria o della Superficie Utile Lorda (Cfr. art. 3 comma 12 NTA del PRG previgente e art. 4 lettera d) NTA del PRG adottato nel 2003 ovvero in data antecedente alla Dia in oggetto).

Al fine di verificarne l'eventuale regolarizzazione ovvero di individuare le sanzioni applicabili al caso di specie, soprattutto alla luce della nuova disciplina introdotta dal D.L. 29/05/2024, n. 69 (c.d. "Salva casa", convertito in legge dalla L. 24/07/2024, n. 105), risulta dirimente verificare il grado di difformità delle opere abusive realizzate rispetto al progetto della Dia; si tratta in particolare di verificare se tali abusi (ovvero quelli realizzati durante la costruzione originaria dell'edificio), doverosamente considerati nel loro complesso (così, tra gli altri, T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 14/11/2019, n. 13055 - Cons. di Stato n. 6432/2020, n. 5204/2017), configurino "totale difformità" o "variazioni essenziali" al Titolo Edilizio. Nel merito, così come già evidenziato, trattandosi di materia complessa, spesso rimessa a giudizi di merito da parte dell'autorità Giudiziaria, non si può non demandare la valutazione definitiva all'Amministrazione competente pur ritenendo utile precisare, in tale sede, quanto segue:

- in caso di "totale difformità" si dovrà procedere alla demolizione delle opere realizzate ovvero al ripristino dello stato dei luoghi (Cfr. art. 31 commi 2 e 3 del DPR 380/2001). A parere del sottoscritto Esperto non risulta applicabile, al caso in esame, la "sanatoria" per "Accertamento di Conformità" di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, sulla scorta della disciplina urbanistico - edilizia, manca il requisito della doppia conformità (c.d. "rigida"); nel merito risulta già di per se significativo l'incremento della volumetria realizzata durante i lavori della costruzione originaria rispetto a quella assentita (nessuna cubatura residua) nonché la difficoltà (ovvero denegata, secondo il recente orientamento giurisprudenziale) regolarizzazione delle difformità strutturali compreso il ripristino o l'adeguamento delle stesse alla normativa vigente (nel caso specifico, ovvero in caso di totale difformità dal titolo, non è possibile ricorrere alla c.d. "sanatoria condizionata").

- in caso di "variazioni essenziali" si dovrà procedere ai sensi del recente art. 36 bis - DPR 380/2001 che così recita:

"[...] 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi

del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis [...].

Con tale norma viene di fatto introdotta la regolarizzazione delle "variazioni essenziali" al Titolo edilizio qualora "[...] l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione [...]", anche attraverso la realizzazione contestuale di opere a ripristino (c.d. "sanatoria condizionata"). Nel caso in oggetto, si dovrebbe pertanto procedere, tra gli altri, per il buon esito della sanatoria, al ripristino della volumetria di progetto ovvero all'eliminazione della maggiore volumetria realizzata non assentibile dall'attuale normativa urbanistico - edilizia. Tale ripristino, alla luce dei manufatti ovvero delle strutture interessate, con specifico ma non esclusivo riferimento alla conformazione del piano seminterrato, risulta, seppur tecnicamente possibile (ma di fatto corrispondente una demolizione e ricostruzione parziale dell'edificio), economicamente sveniente. Il tutto, al netto dei presumibili ulteriori costi per la pratica di regolarizzazione presso l'ex genio civile e l'adeguamento delle strutture alla normativa sismica vigente; per l'immobile infatti, ricadendo in zona sismica media, si applicano le disposizioni dell'art. 34 - bis, comma 3 bis del DPR 380/2001.

Detto ciò, comunque, per quanto rappresentato, l'ipotesi più plausibile (anche con riferimento alla criticità evidenziate sulla legittimità della Dia) è che il compendio pignorato (ovvero l'edificio di cui è parte) sia stato realizzato in totale difformità dai Titoli Edilizi e pertanto non sanabile, salva, ovviamente, una diversa valutazione dell'Amministrazione competente alla quale devono essere necessariamente demandati gli accertamenti e le doverose istruttorie previste per legge.

Il sottoscritto Esperto ha ritenuto conferente in questa sede, procedere in via cautelativa a stimare il compendio pignorato al "valore d'uso", sposando quindi l'ipotesi di insanabilità delle opere abusive ovvero della non economicità del ripristino nel caso testé indicato. Si rimanda nel merito a quanto riportato nel Capitolo "Stima - Formazione Lotti".

Vista la complessità tecnico - legale delle questioni trattate, il cui accertamento è demandato spesso a giudizi di merito da parte dell'Autorità Giudiziaria competente ed al fine di garantire una completa valutazione di quanto rappresentato e dedotto, si rimanda espressamente alla documentazione allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura, ai documenti ed alla normativa in essa richiamati.

Si prega di prendere atto, con riferimento agli accertamenti ed alle valutazioni effettuate dal sottoscritto Esperto, di quanto segue:

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico (comprese quelle sulle strutture); verifica non estesa all'intero edificio né al

lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

Sono state reperite presso l'Ufficio Agibilità del comune di Roma le Certificazioni degli Impianti (le stesse sono state allegate all presente ovvero depositate nel fascicolo della Procedura).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T - S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione e dalle informazioni fornite dall'Amministratore i debiti dell'esecutato, con riferimento alle ultime due gestioni ammontato a circa 4.500 euro. Tale importo è stato cautelativamente detratto dal valore di stima.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017). Pertanto, gli effettivi oneri a carico dell'aggiudicatario, potranno essere determinati solo a partire dalla data del decreto di trasferimento del compendio pignorato.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA N. 30/G, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.



Come già precedentemente descritto, il compendio pignorato risulta realizzato, nell'ipotesi più probabile, in difformità dal titolo edilizio con "variazioni totali" e, salvo un nuovo condono straordinario, non potrà essere regolarizzato; tuttavia, per tale compendio, non risulta al momento emesso (previa necessaria istruttoria ed accertamento) un provvedimento repressivo e/o un ordine di demolizione da parte dell'Amministrazione e conserva quindi al momento della stima un apprezzabile valore d'uso dovuto alla possibilità di usufruirne sino al momento della demolizione stessa. Naturalmente il valore d'uso dovrebbe essere rapportato al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza non conoscibile a priori e legata essenzialmente alla qualità dell'azione degli organi preposti al controllo del territorio ed alla repressione dell'abusivismo. In quest'ottica il bene è stato dapprima stimato a valore corrente di mercato (come se lo stesso fosse completamente legittimo) e poi adeguato ai sensi della L. 132/2015, con l'applicazione di un'aliquota percentuale di abbattimento per lo stato di legittimità urbanistico - edilizia, che tiene conto del maggiore o minore rischio di demolizione del bene ovvero dei tempi necessari; nel caso specifico il sottoscritto Esperto ha determinato nel 65% tale aliquota percentuale di abbattimento, in virtù, dei seguenti aspetti:

- l'immobile risulta realizzato (con l'attuale consistenza) da poco più di 18 anni; si rileva quindi un discreto lasso di tempo trascorso dalla commissione dell'abuso ed una evidente inerzia da parte dell'Amministrazione relativamente ai compiti di vigilanza che le sono propri;
- così come più volte evidenziato nelle pubblicazioni del CRESME e più recentemente dalla CONFERENZA DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME vi è una pressoché generalizzata difficoltà al contrasto ed alla repressione di fenomeni abusivi, con tempi che si dilatano a dismisura nel portare effettivamente a compimento le demolizioni, spesso disposte dalle Amministrazioni medesime ma non eseguite (10% del totale - Fonte: Elaborazione Legambiente su dati dei Comuni capoluogo di provincia) anche a causa di ricorsi giurisdizionali all'A.G. con richiesta di sospensiva.
- difficoltà a ricorrere ad un Mutuo per l'acquisto dell'immobile con difformità sostanziali (restringimento del numero dei soggetti interessati ovvero, in questo caso, della platea degli offerenti);
- possibilità di un eventuale trasferimento agli eredi, dell'assoggettamento ad ipoteche o procedure esecutive.

Per la determinazione della suddetta aliquota si è tenuto conto, per quanto possibile, anche degli oneri in capo all'aggiudicatario relativi alla futura ed eventuale demolizione delle opere abusive ed alle relative sanzioni. Si precisa e si prega di prendere atto che, proprio in virtù dell'incertezza circa i tempi di avvio e completamento dei procedimenti repressivi da parte dell'Amministrazione, non è comunque possibile escludere maggiori oneri in capo all'aggiudicatario ovvero un valore del compendio inferiore (o maggiore) a quanto in questa sede determinato.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato dei beni pignorati è quello sintetico - comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
 - dati utili reperiti per immobili simili attualmente posti in vendita presso operatori specializzati e considerando un margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore pari al 10%.
- Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta. Al

valore di mercato così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha inoltre provveduto ad applicare, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima:

- riduzione per di cui alla situazione urbanistico - edilizia e catastale (abbattimento percentuale "valore d'uso")
- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2024)

Fascia/zona: Suburbana/ROMANINA (VIA SCIMONELLI)

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

ABITAZIONI CIVILI

Valore di mercato minimo 1.700,00

Valore di mercato massimo 2.400,00

n.b. Nel merito, trattandosi nel caso in oggetto di abitazioni in villino in un contesto residenziale privato, viene considerato quale valore di riferimento quello massimo.

- dati utili reperiti per immobili simili attualmente posti in vendita presso operatori specializzati e considerando un margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore pari al 10%.

Immobile 1 - Villa bifamiliare via di Carcaricola

Caratteristiche principali: appartamento su due livelli con giardino - parcheggio in area comune

Piano: T - 1

Stato Edificio: buono

Sato appartamento: buono

Disponibilità: libero

Altre caratteristiche: n.d.

Riscaldamento: autonomo

Prezzo richiesto: 619.000,00

Superficie: 200 mq

Prezzo di vendita ipotizzato: $619.000,00 \times 0,9 = 557.000$ circa

Prezzo unitario: $(557.000/200)$ 2.800,00 euro/mq circa

Immobile 2 - VILLA A SCHIERA (stesso complesso di quello in oggetto) con giardino + 1 box auto e 1 posto auto

Caratteristiche principali: appartamento su tre livelli con giardino

Piano: S1 - T - 1

Stato Edificio: n.d.

Sato appartamento: ottimo

Disponibilità: libero

Altre caratteristiche: attualmente suddiviso in tre appartamenti

Riscaldamento: autonomo

Prezzo richiesto: 639.000,00

Superficie: 250 mq

Prezzo di vendita ipotizzato: $639.000,00 \times 0,9 = 575.000$ circa

Prezzo unitario: $(575.000/250)$ 2.300,00 euro/mq circa

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 2.500,00 euro.

Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio pignorato, il sottoscritto ha ritenuto poter attribuire allo stesso un valore di 2.600,00 euro per metro quadro di superficie commerciale.

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1

Il bene pignorato, costituito da un'abitazione in villino su due livelli (S1 - T) con corte esclusiva, è ubicato nel lotto/edificio "B" (villino plurifamiliare) di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; appena sufficienti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Alla data del sopralluogo il bene pignorato risultava così composto: al Piano Terra (rialzato) da ampio terrazzo in parte coperto (collegato alla corte esclusiva da scala esterna), ingresso - salone doppio, cucina, disimpegno e bagno; al Piano seminterrato (collegato al PT da scala interna) da vano passante, disimpegno, tre camere e due bagni. Tale piano risulta collegato all'ampia corte esclusiva a mezzo di cortiletto coperto a livello e rampa di scale. Nel merito si precisa che l'abitazione così descritta, nella sua attuale consistenza/conformazione, differisce dalla situazione catastale, ricomprendendo infatti: a) porzioni catastalmente rappresentate e destinate a superfici accessorie e vani tecnici (lavatoio, porticato, intercapedini e cantina) variati nella destinazione ad abitazione; b) una porzione del box auto pignorato (rif. bene n° 2 del Lotto di vendita) variato nella destinazione ad abitazione. Catastalmente il bene in oggetto risulta infatti così diversamente composto: al PT (rialzato) da monolocale (salone-letto) con a.c., bagno, terrazzo, lavatoio e porticato; al Piano S1 (collegato al PT da scala interna) da locale cantina. Dal punto di vista urbanistico - edilizio il bene non risulta regolare e lo stesso è stato stimato, in considerazione dell'entità degli abusi rilevati, al "valore d'uso"; nel merito si rimanda espressamente alle valutazioni del sottoscritto Esperto riportate in Perizia ed ai documenti allegati ovvero depositati nel fascicolo della Procedura. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "valore d'uso" del bene nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 165,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento condominiale (Condominio e Supercondominio).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 997, Part. 747, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 430.000,00

Valore arrotondato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1

Il bene pignorato, costituito da un box auto pertinenziale, è ubicato nel lotto/edificio "B" (villino plurifamiliare) - piano S1 - di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. Alla data del sopralluogo una porzione del bene, così come censito in catasto, risultava cambiata di destinazione ad abitazione ed accorpata al bene n° 1 del presente Lotto di vendita (abitazione in villino). Dal punto di vista urbanistico - edilizio il bene non risulta regolare e lo stesso è stato stimato, in considerazione dell'entità degli abusi rilevati, al "valore d'uso"; nel merito si rimanda espressamente alle valutazioni del sottoscritto Esperto riportate in Perizia ed ai documenti allegati ovvero depositati

nel fascicolo della Procedura. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "valore d'uso" del bene nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 11,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento condominiale (Condominio e Supercondominio).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 997, Part. 747, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 28.000,00

Valore arrotondato.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T

Il bene pignorato, costituito da un posto auto scoperto, è ubicato nel lotto/edificio "B" (villino plurifamiliare) - piano terra - di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. Alla data del sopralluogo tale bene era sprovvisto di segnali o marcature visibili sul suolo per l'indicazione dei confini. Dal punto di vista urbanistico - edilizio il bene in oggetto (ovvero l'intero compendio pignorato) non risulta regolare e lo stesso è stato stimato, in considerazione dell'entità degli abusi rilevati, al "valore d'uso"; nel merito si rimanda espressamente alle valutazioni del sottoscritto Esperto riportate in Perizia ed ai documenti allegati ovvero depositati nel fascicolo della Procedura. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "valore d'uso" del bene nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 3,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento condominiale (Condominio e Supercondominio).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 997, Part. 747, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1	165,10 mq	2.600,00 €/mq	€ 429.260,00	100,00%	€ 430.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1	10,90 mq	2.600,00 €/mq	€ 28.340,00	100,00%	€ 28.000,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T	3,33 mq	2.600,00 €/mq	€ 8.658,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 467.000,00

Valore di stima: € 467.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale (abbattimento per stima "valore d'uso")	65,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	4500,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	2,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	5,00	%

Valore finale di stima: € 125.000,00

Valore arrotondato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017). Si evidenzia espressamente che tutti gli allegati (compresi quelli depositati esclusivamente nel fascicolo della Procedura), i documenti, le norme, i regolamenti ed ogni altro Atto richiamato o indicato, sono parte integrante e sostanziale della Relazione e ad essi si rimanda per ogni valutazione.

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zaccardini Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI
- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI_INVIO_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1

Il bene pignorato, costituito da un'abitazione in villino su due livelli (S1 - T) con corte esclusiva, è ubicato nel lotto/edificio "B" (villino plurifamiliare) di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; appena sufficienti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Alla data del sopralluogo il bene pignorato risultava così composto: al Piano Terra (rialzato) da ampio terrazzo in parte coperto (collegato alla corte esclusiva da scala esterna), ingresso - salone doppio, cucina, disimpegno e bagno; al Piano seminterrato (collegato al PT da scala interna) da vano passante, disimpegno, tre camere e due bagni. Tale piano risulta collegato all'ampia corte esclusiva a mezzo di cortiletto coperto a livello e rampa di scale. Nel merito si precisa che l'abitazione così descritta, nella sua attuale consistenza/conformazione, differisce dalla situazione catastale, ricomprendendo infatti: a) porzioni catastalmente rappresentate e destinate a superfici accessorie e vani tecnici (lavatoio, porticato, intercapedini e cantina) variati nella destinazione ad abitazione; b) una porzione del box auto pignorato (rif. bene n° 2 del Lotto di vendita) variato nella destinazione ad abitazione. Catastalmente il bene in oggetto risulta infatti così diversamente composto: al PT (rialzato) da monolocale (salone-letto) con a.c., bagno, terrazzo, lavatoio e porticato; al Piano S1 (collegato al PT da scala interna) da locale cantina. Dal punto di vista urbanistico - edilizio il bene non risulta regolare e lo stesso è stato stimato, in considerazione dell'entità degli abusi rilevati, al "valore d'uso"; nel merito si rimanda espressamente alle valutazioni del sottoscritto Esperto riportate in Perizia ed ai documenti allegati ovvero depositati nel fascicolo della Procedura. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "valore d'uso" del bene nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 165,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento condominiale (Condominio e Supercondominio).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 997, Part. 747, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" - (Art.44,Art.45,Art.48 NTA) - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare Si evidenzia che con delibera di Assemblea Capitolina n. 169 del 11.12.2024 (alla quale si rimanda per le opportune valutazioni) è stata adottata la "variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente" di Roma. Si è pertanto avviato l'iter che dall'adozione porterà all'approvazione della variante normativa alle NTA del PRG di Roma. - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Aree Archeologiche - Aree Rispetto Roma (art. 42 PTPR) / Linee Archeologiche - Probabile Tracciato Antico Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1

Il bene pignorato, costituito da un box auto pertinenziale, è ubicato nel lotto/edificio "B" (villino plurifamiliare) - piano S1 - di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. Alla data del sopralluogo una porzione del bene, così come censito in catasto, risultava cambiata di

destinazione ad abitazione ed accorpata al bene n° 1 del presente Lotto di vendita (abitazione in villino). Dal punto di vista urbanistico - edilizio il bene non risulta regolare e lo stesso è stato stimato, in considerazione dell'entità degli abusi rilevati, al "valore d'uso"; nel merito si rimanda espressamente alle valutazioni del sottoscritto Esperto riportate in Perizia ed ai documenti allegati ovvero depositati nel fascicolo della Procedura. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "valore d'uso" del bene nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 11,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento condominiale (Condominio e Supercondominio).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 997, Part. 747, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T

Il bene pignorato, costituito da un posto auto scoperto, è ubicato nel lotto/edificio "B" (villino plurifamiliare) - piano terra - di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. Alla data del sopralluogo tale bene era sprovvisto di segnali o marcature visibili sul suolo per l'indicazione dei confini. Dal punto di vista urbanistico - edilizio il bene in oggetto (ovvero l'intero compendio pignorato) non risulta regolare e lo stesso è stato stimato, in considerazione dell'entità degli abusi rilevati, al "valore d'uso"; nel merito si rimanda espressamente alle valutazioni del sottoscritto Esperto riportate in Perizia ed ai documenti allegati ovvero depositati nel fascicolo della Procedura. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "valore d'uso" del bene nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 3,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento condominiale (Condominio e Supercondominio).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 997, Part. 747, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1 stesso Lotto di vendita.

Prezzo base d'asta: € 125.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 569/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano T - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 997, Part. 747, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	165,10 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta buono salvo la presenza, accertata a vista ed al netto si indagini invasive/specialistiche non effettuate in questa sede: - di lesioni sulla scala di accesso al terrazzo, su parte del terrazzo stesso ovvero sugli elementi verticali di sostegno/tamponatura - di parziali ammaloramenti (cavillature e scrostamenti) dell'intonaco esterno e dello zoccolino (distacco).		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un'abitazione in villino su due livelli (S1 - T) con corte esclusiva, è ubicato nel lotto/edificio "B" (villino plurifamiliare) di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; appena sufficienti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Alla data del sopralluogo il bene pignorato risultava così composto: al Piano Terra (rialzato) da ampio terrazzo in parte coperto (collegato alla corte esclusiva da scala esterna), ingresso - salone doppio, cucina, disimpegno e bagno; al Piano seminterrato (collegato al PT da scala interna) da vano passante, disimpegno, tre camere e due bagni. Tale piano risulta collegato all'ampia corte esclusiva a mezzo di cortiletto coperto a livello e rampa di scale. Nel merito si precisa che l'abitazione così descritta, nella sua attuale consistenza/conformazione, differisce dalla situazione catastale, ricomprendendo infatti: a) porzioni catastalmente rappresentate e destinate a superfici accessorie e vani tecnici (lavatoio, porticato, intercapedini e cantina) variati nella destinazione ad abitazione; b) una porzione del box auto pignorato (rif. bene n° 2 del Lotto di vendita) variato nella destinazione ad abitazione. Catastalmente il bene in oggetto risulta infatti così diversamente composto: al PT (rialzato) da monolocale (salone-letto) con a.c., bagno, terrazzo, lavatoio e porticato; al Piano S1 (collegato al PT da scala interna) da locale cantina. Dal punto di vista urbanistico - edilizio il bene non risulta regolare e lo stesso è stato stimato, in considerazione dell'entità degli abusi rilevati, al "valore d'uso"; nel merito si rimanda espressamente alle valutazioni del sottoscritto Esperto riportate in Perizia ed ai documenti allegati ovvero depositati nel fascicolo della Procedura. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "valore d'uso" del bene nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 165,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento condominiale (Condominio e Supercondominio).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 997, Part. 747, Sub. 5, Zc. 6,	Superficie	10,90 mq

	Categoria C6	
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.	
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un box auto pertinenziale, è ubicato nel lotto/edificio "B" (villino plurifamiliare) - piano S1 - di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. Alla data del sopralluogo una porzione del bene, così come censito in catasto, risultava cambiata di destinazione ad abitazione ed accorpata al bene n° 1 del presente Lotto di vendita (abitazione in villino). Dal punto di vista urbanistico - edilizio il bene non risulta regolare e lo stesso è stato stimato, in considerazione dell'entità degli abusi rilevati, al "valore d'uso"; nel merito si rimanda espressamente alle valutazioni del sottoscritto Esperto riportate in Perizia ed ai documenti allegati ovvero depositati nel fascicolo della Procedura. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "valore d'uso" del bene nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 11,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento condominiale (Condominio e Supercondominio).	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Il bene pignorato risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.	

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BERNARDINO ALIMENA n. 30/G, edificio B, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 997, Part. 747, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	3,33 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un posto auto scoperto, è ubicato nel lotto/edificio "B" (villino plurifamiliare) - piano terra - di un più ampio complesso residenziale privato avente accesso dal civico 30/g di via Bernardino Alimena - zona "XVI Torrenova" (frazione "La Romanina") - Municipio VII. Alla data del sopralluogo tale bene era sprovvisto di segnali o marcature visibili sul suolo per l'indicazione dei confini. Dal punto di vista urbanistico - edilizio il bene in oggetto (ovvero l'intero compendio pignorato) non risulta regolare e lo stesso è stato stimato, in considerazione dell'entità degli abusi rilevati, al "valore d'uso"; nel merito si rimanda espressamente alle valutazioni del sottoscritto Esperto riportate in Perizia ed ai documenti allegati ovvero depositati nel fascicolo della Procedura. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "valore d'uso" del bene nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 3,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento condominiale (Condominio e Supercondominio).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.		