



Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Giuseppe LAUROPOLI

PROC. 856/2023



Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Codice fiscale: 00651990582

Rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Fioretti



Contro:

Codice fiscale:



Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti

Custode: Avvocato Maria Luce Palmieri



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 856/2023 del R.G.E.



Municipio XV

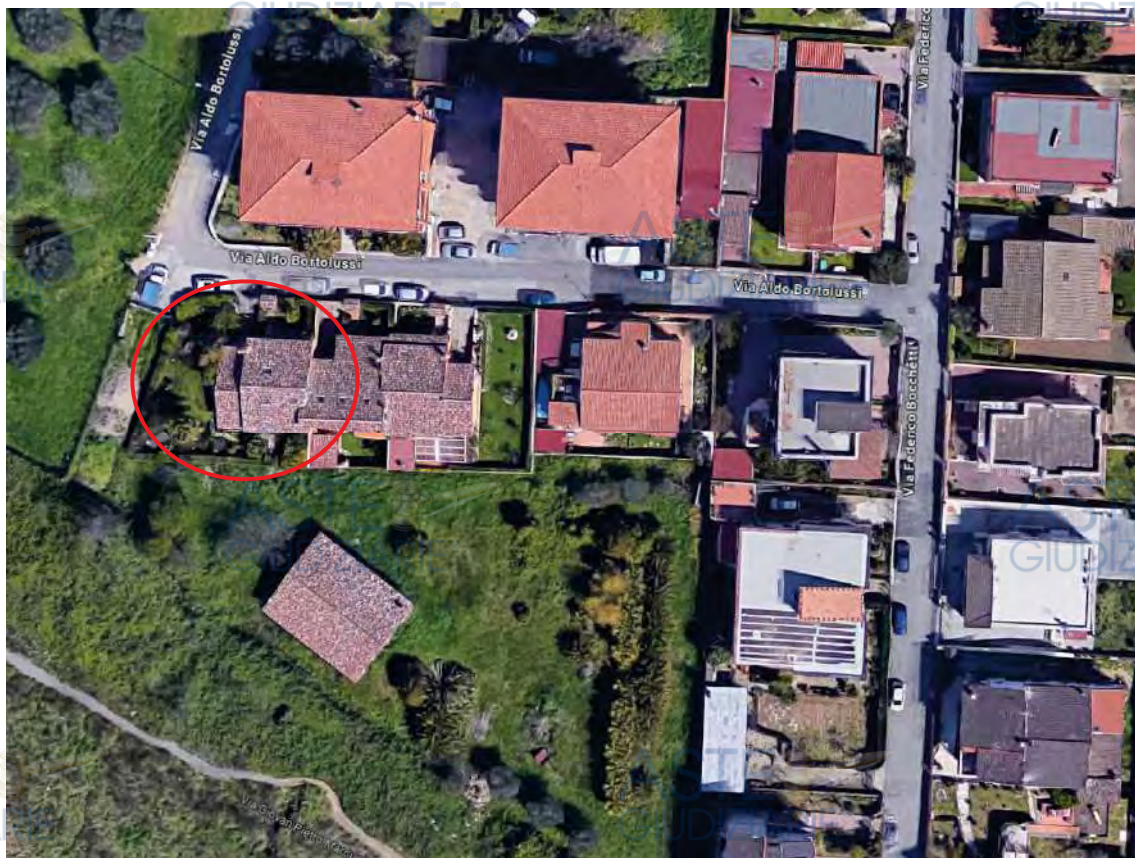


Via Aldo Bortolussi n. 42 (ingresso villetta) – n. 40 (ingresso box auto)

All'udienza del 01/02/2024, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e mail cristipacchiarotti@gmail.com, PEC c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel. 338 91 14 093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito dell' avviso al debitore esecutato, da parte del Custode nominato ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 01.03.2024 e 07.03.2024, ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Ufficio del Condonio Edilizio, espone il risultato del lavoro svolto.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Aldo Bortolussi n.42- Loc. Cesano, interno 3, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42,06658°N12,33502°E)
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Aldo Bortolussi n.40 - Loc. Cesano, interno D, piano S1 (Coord. Geografiche: 42,06658°N12,33493°E)



Stralcio Google

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE. Il bene in esame è una villetta a schiera con annesso box auto, che si articola su tre piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo), collegati tra loro da una scala interna e così composto: al piano seminterrato sono presenti i locali cantina ed il lavatoio, al piano terra (rialzato) è presente la zona giorno composta da camere e bagno, al piano primo, da un locale soffitta. Al piano seminterrato è anche presente il box auto, accessibile con una rampa da un ingresso carrabile su strada. È presente, altresì, un giardino pertinenziale.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL QUARTIERE. Il bene in esame è ubicato in Località Cesano, all'interno del Municipio XV che è la quindicesima suddivisione amministrativa di Roma Capitale. Nel territorio del Municipio insistono le seguenti frazioni di Roma Capitale: Cesano, Isola Farnese, La Giustiniana, La Storta, Olgiata, Osteria Nuova, Prima Porta e Saxa Rubra. La zona in esame, prende il nome dal borgo medioevale di Cesano di Roma, ubicato su di un colle a 240 metri sul livello del mare. Si trova nell'area nord di Roma, a ridosso del confine con i comuni di Anguillara Sabazia, Campagnano di Roma e Formello. Una vasta fetta di territorio è compresa all'interno del parco naturale regionale di Bracciano - Martignano e confina con il parco regionale di Veio a est. La zona è circondata dai monti Sabatini, vicinissima ai laghi di Bracciano, di Martignano. È compresa tra la consolare via Cassia ad est, la via Braccianense a sud, la via Anguillarese ad ovest. A nord, invece, è limitato dai Monti Sant'Andrea e dalla valle di Baccano.

Nelle vicinanze del bene oggetto di pignoramento, sono presenti diversi servizi e attività commerciali. E' possibile raggiungere con l'auto la Via Cassia dove sono presenti attività pubbliche e private.



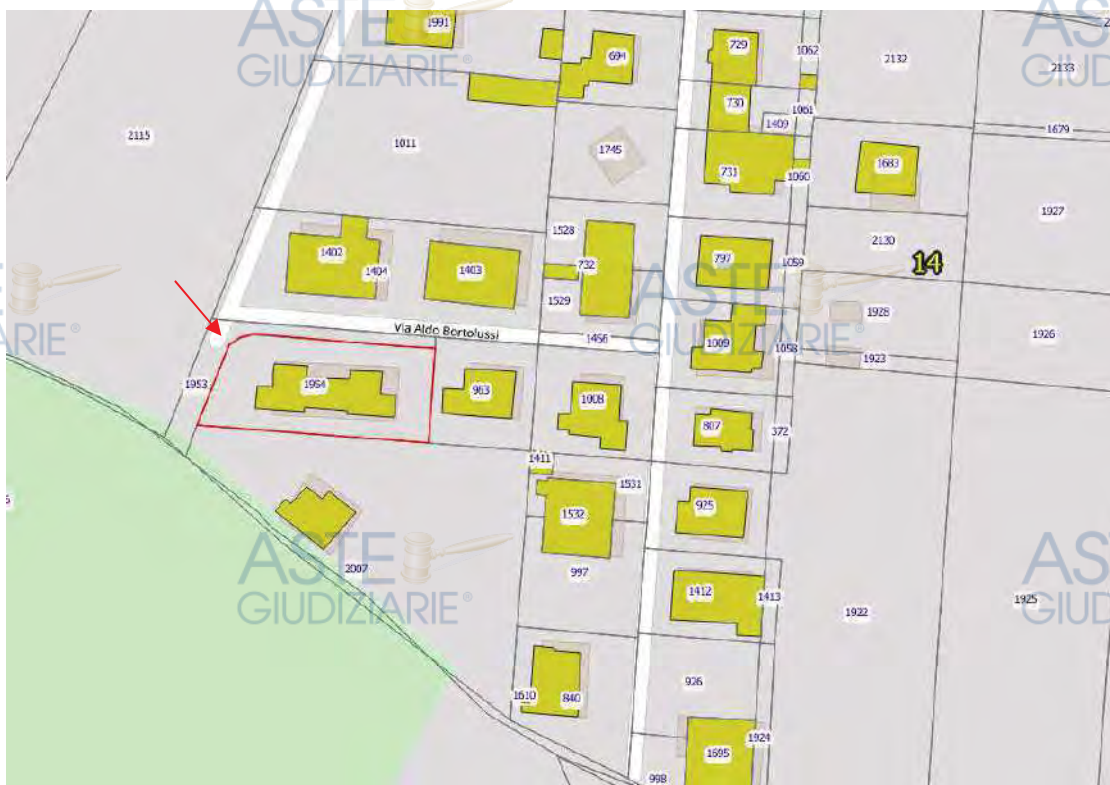
Foto del quartiere

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Aldo Bortolussi n.42- Loc. Cesano, interno 3, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Aldo Bortolussi n.40 - Loc. Cesano, interno D, piano S1



Stralcio Web-Gis

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

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 ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

I beni oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

• (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

Nell'atto di compravendita dei beni oggetto di stima (Notaio Pietro Miele Rep. 3092 del 02.08.2005), il debitore esecutato dichiarava essere di stato civile celibe.

In data il Sig. , ha contratto in matrimonio la Sig.ra in rOgimO di sOparaOionO dOì bOni. On provvOdimOn to dOl TribunalO di Roma in data n. è stata omologata la sOparaOionO consOnsualO fra i coniugi.

Si precisa che in data 01.02.2019, Reg. part. 7596 - Reg. gen. 11393 - Rep. n. 29141/2018 del 12.10.2018 è stata trascritta l'assegnazione della casa familiare alla Sig.ra .

Tale Trascrizione è successiva all'iscrizione dell'ipoteca (Iscrizione del 03.08.2005 - Reg. part. 33903 - Reg. gen. 107947 - Rep. n. 3093-1614 del 02.08.2005 Notaio Pietro Miele, Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario) e precedente alla trascrizione del pignoramento (Trascrizione del 29.08.2023 - Reg. part. n.79693 - Reg. gen. 107996 Rep. 25405 del 07.08.2023).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Così come indicato nell'atto di compravendita del Notaio Pietro Mele Rep.3092 del 02.08.2005, la descrizione dei beni oggetto di pignoramento ed i relativi confini risultano essere i seguenti: "(...) *porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, località Cesano, avente accesso da Via Aldo Bortolussi, 42, e precisamente:*

- **appartamento** articolantesi su piano seminterrato, piano terra e piano primo, collegati tra loro da scala interna, distinto con il numero interno 3 (tre), composto al piano seminterrato da due locali cantina e lavatoio, al piano terra da salone con angolo cottura, una camera, ripostiglio, bagno, locale rimessaggi attrezzi, spazi di disimpegno e due portici e, al piano primo da locale soffitta, con annesse due aree giardinate pertinenziali;
- **box auto** posto al piano seminterrato, distinto con la lettera D, con annessa rampa di accesso, avente accesso da Via Aldo Bortolussi, 40, il tutto con confine con Via Aldo Bortolussi, proprietà sua avente causa per due lati, salvo altri (...)"

Prendendo come riferimento il NORD, così come indicato nella planimetria catastale, **l'abitazione** oggetto dell'esecuzione confina a Nord con Via Aldo Bortolussi, ad Est con altra proprietà, a Sud con altra proprietà; mentre il **box auto** confina a Nord con Via Aldo Bortolussi, ad Est con il sub 7 (appartamento in esame) a Sud con il giardino di pertinenza del bene oggetto di stima (sub 8).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	56,37 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	3,00 m	T
Rimessaggio attrezzi	16,05 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	3,00 m	T
Portico n.1	9,65 mq	12,00 mq	0,95	11,40 mq	3,00 m	T
Portico n.2	9,65 mq	12,00 mq	0,95	11,40 mq	3,00 m	T
Giardino	27,65 mq	27,65 mq	0,18	4,98 mq	0,00 m	T
Giardino	240,40 mq	240,40 mq	0,18	43,27 mq	0,00 m	T
Cantine e lavatoio	51,97 mq	67,34 mq	0,50	33,67 mq	2,50 m	S1
Soffitta	24,66 mq	31,32 mq	0,33	10,34 mq	altezza variabile	1
Totale superficie convenzionale:				185,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	20,64 mq	26,20 mq	1	26,20 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. Si precisa che le superfici sopra riportate sono state dedotte sia dal rilievo eseguito il giorno del sopralluogo che dalle planimetrie catastali. Si puntualizza però che sono state rilevate delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (appartamento e box auto) ed anche tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato. La superficie catastale indicata nella visura dell'appartamento, riporta 101 mq escluse le aree scoperte, mentre il box auto 29 mq.

Le difformità riscontrate saranno meglio descritte nei paragrafi successivi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1973 al 12/02/1979		Catasto Terreni Fg. 14, Part. 1012 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 3970 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Dal 12/02/1979 al 08/08/1992 O	Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 1012 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 3970 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 08/08/1992 al 28/07/1999 O	Diritto di: Proprieta' per 1/3 Diritto di: Proprieta' per 1/3 Diritto di: Proprieta' per 1/3	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 1012 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 3970
Dal 28/07/1999 al 10/01/2005 O		Catasto Terreni Fg. 14, Part. 1012 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 3970
Dal 10/01/2005 al 02/08/2005 O		Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 14, Part. 1954, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 557,77 Piano S1-T-1 Graffato sub. 8 sub.9
Dal 02/08/2005 al 11/02/2024 O	Diritto di: Proprieta' pOr 1/1	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 14, Part. 1954, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 557,77 Piano S1-T-1 Graffato sub.8 sub.9

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Dalla visura storica catastale si evince che alla data del 10.01.2005 (costituzione), il bene in esame risultava intOstato Oa: Onato Oa ODiritto Odi: PropriOta' pOr 1/1 - Oatasto TOrrOni: Foglio 14 part. 1012

dal 14.04.1973 al 12.02.1979 a:

- - (CF), nato a

dal 12.02.1979 al 08.08.1992 a:

- - (CF), nata a -
- Diritto di: Proprieta' per 1/2
- - O, nato a Diritto di: PropriOta' pOr 1/2

Dal 08.08.1992 al 28.07.1999 a:

- , nata a il
- Diritto di: Proprieta' per 1/3
- - (CF), nato a il

Diritto di: Proprieta' per 1/3
•, nato a Diritto di: PropriOta' pOr 1/3

Dal 28.07.1999 al 10.01.2005 a:
•, nato a

Si precisa che in data 04.03.2002 pratica n. 101597, in atti dal 04.03.2002 è stato eseguito un frazionamento del terreno che ha portato alla variazione in soppressione del Foglio 14 part. 1012 ed ha generato le seguenti particelle: Foglio 14 part. 1891, Foglio 14 Particella 1892, Foglio 14 part. 1893

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2005 al 11/02/2024	Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 14, Part. 1954, Sub. 16, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 21 mq Rendita € 84,60 Piano S1 Graffato sub.15

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Dalla visura storica catastale si evince che alla data del 10.01.2005 (costituzione), il bene in esame risultava intOstato a: nato a Diritto di: PropriOta' pOr 1/1 - Oatasto TOrrOni: Foglio 14 part. 1012

Dal 14.04.1973 al 12.02.1979 a:
•), nato a

dal 12.02.1979 al 08.08.1992 a:
• - (CF), nata a -
Diritto di: Proprieta' per 1/2
•, nato a Diritto di: PropriOta' pOr 1/2

Dal 08.08.1992 al 28.07.1999 a:
•, nata a
Diritto di: Proprieta' per 1/3
•, nato a Diritto di: PropriOta' pOr 1/3
•), nato a
Diritto di: Proprieta' per 1/3

Dal 28.07.1999 al 10.01.2005 a:
•, nato a

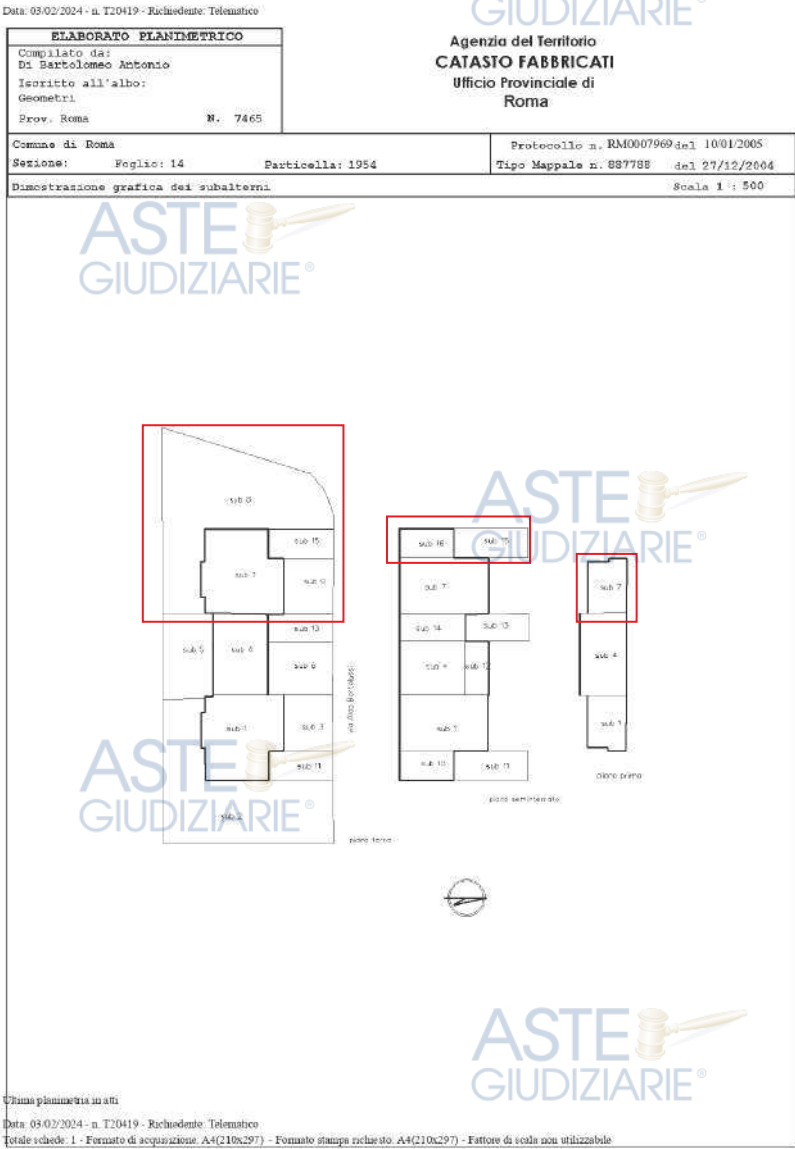
Si precisa che in data 04.03.2002 pratica n. 101597, in atti dal 04.03.2002 è stato eseguito un frazionamento del terreno che ha portato alla variazione in soppressione del Foglio 14 part.1012 ed ha generato le seguenti particelle: Foglio 14 part. 1891, Foglio 14 part. 1892, Foglio 14 part. 1893

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
D	14	1954	7	6	A2	5	4 vani	101 mq	557,77 €	S1-T-1	sub.8 sub.9

Si precisa che l'abitazione è individuata catastalmente al sub 7, il giardino pertinenziale con il sub 8 mentre la porzione di giardino antistante è individuata con il sub.9.



Elaborato planimetrico

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 07.03.2024, congiuntamente al Custode nominato, si sono riscontrate molteplici difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata al catasto.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

Piano Terra (rialzato): è stato chiuso il portico con un muretto basso ed infissi e realizzato un terrazzino aggettante sul garage. E' stata realizzata una porta-finestra che accede su un terrazzino di nuova realizzazione, lateralmente sono state realizzate delle scalette che conducono al giardino. La porta finestra che dal soggiorno conduceva al portico è stata trasformata in una porta scorrevole e riposizionata nel muro. In questo ambiente (portico) è stata collocata la cucina ed è stato realizzato un vano dove è posizionato un camino. Inoltre il terrazzino che è stato attualmente chiuso, non sembra essere rappresentato nella planimetria catastale. E' stata rimossa una parte del tramezzo del soggiorno. Vi è una modifica degli spazi nella zona-notte: nell'ambiente avente destinazione d'uso rimessaggio attrezzi vi è attualmente una camera da letto. Sono stati rimossi i gradini che dalla porta conducevano al giardino ed è stato realizzato un nuovo terrazzino, riposizionando le scale lateralmente. Dove sulla planimetria catastale è indicato il bagno, vi è attualmente una camera ed il bagno è stato spostato e ridotto di dimensione in quanto è stato ricavato anche un ripostiglio-armadio con accesso dalla camera da letto (ex rimessaggio attrezzi). Lo spazio destinato ad armadio a muro, collocato in fondo al corridoio, non è presente. Al suo posto vi è un grande armadio (sono state eliminate le spallette).

Piano primo (destinazione d'uso SOFFITTA): in questo piano, è stato realizzato un bagno completo di sanitari, lavandino e doccia. E' stato costruito un nuovo lucernaio (due sono indicati in planimetria) e sono stati ricavati due ambienti. E' stata realizzata una nuova finestra ed una buca con vetro fisso affacciante sulla stanza ex rimessaggio attrezzi.

Piano S1 (destinazione d'uso CANTINA): è stata rimossa l'intercapedine ed ampliato l'ambiente. E' stata realizzata una nuova finestra posta in alto, allineata con quella esistente. E' stata chiusa una finestra e realizzato un grande camino e forno in muratura. E' presente una cucina. Nell'altro spazio, avente destinazione d'uso cantina, sono stati ricavati due ambienti di cui un bagno completo con doccia, lavandino e sanitari ed una camera. E' presente un disimpegno ed un corridoio dove è stata realizzata un'apertura (vi è una porta blindata) che conduce direttamente al box auto oggetto di stima.

Si precisa inoltre che le altezze indicate nella planimetria catastale non corrispondono alle altezze rilevate, salvo il piano S1, infatti l'abitazione presenta un'altezza pari ad h. 2,70 a fronte dei 3 m. indicati nell'elaborato, mentre il piano soffitta ha un'altezza variabile (da un massimo di circa 3,00 mt ad un minimo di circa 0,60 mt - h. media = 1,80 m) a fronte dei 2 m. di media indicati nell'elaborato. Riguardo alla soffitta si evidenzia che gli elaborati del PdC rappresentano una sezione della copertura che va da 0,10 m a 2,14 m con un'altezza media di 1,12 m.

Giardino: nella porzione del giardino posteriore è stato realizzato una copertura in legno e pannelli in pvc.

N.B. Sono state riscontrate molteplici difformità anche tra la planimetria catastale, non "supportata" da nessun titolo edilizio, e l'elaborato grafico (progetto approvato) parte integrante del titolo edilizio.

PrOcisando chO il "catasto" non è probatorio O considOrato anchO l'Atto d'obbligo sottoscritto dal Sig. , RO p. 15713 dOI 07.11.2003, dOI Notaio DomOnico Sciumbata, chO riporta comO allOgato probantO gli elaborati del titolo edilizio, il computo metrico redatto per la rimozione delle difformità riscontrate necessario a restituire legittimità al bene, sarà redatto NON per ripristinare lo stato documentato dall'elaborato catastale ma per ricondurre il bene a quanto costruito secondo il PdC n. 138 del 16.04.2004.

Pertanto, per gli importi necessari per ripristinare la legittimità edilizia si rimanda al paragrafo specifico "Regolarità edilizia".

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 01/02/2024 - n. T371539 - Richiedente: PCCST70M52H501E

ASTE
GIUDIZIARIE®

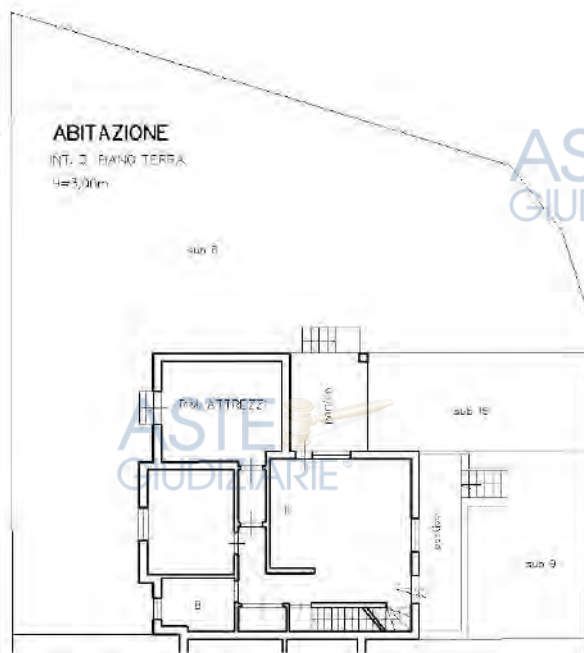
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollata n. RM0007969 del 10/01/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Aldo Bortolussi civ. SC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativa Catastale:	Compilata da:
	Sezione:	Di Bartolomeo Antonio
	Foglio: 14	Iscritto all'albo:
Particella: 1954	Geometri	
Subalterno: 7	Prov. Roma	N. 7465

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

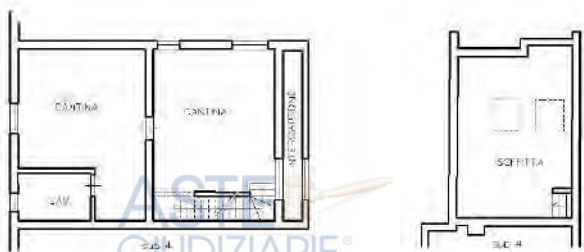
ABITAZIONE
INT. 2 PIANO TERRA
4=3,00m

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 14 - Particella 1954 - Subalterno 7 - Una gradina
VIA ALDO BORTOLUSSI n. 42 Interno 3 Piano S1 - F1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti

Data: 01/02/2024 - n. T371539 - Richiedente: PCCST70M52H501E

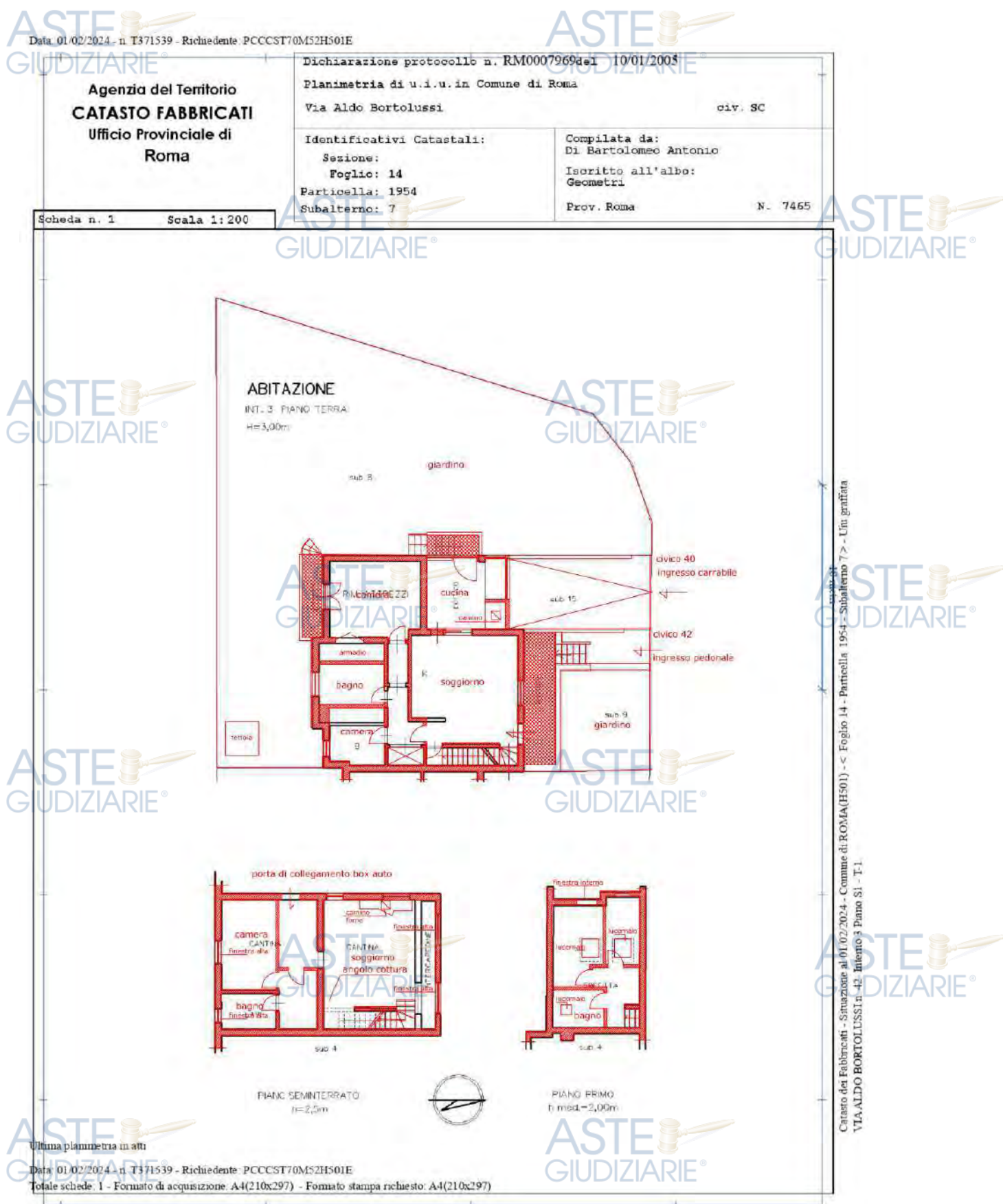
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE
GIUDIZIARIE®

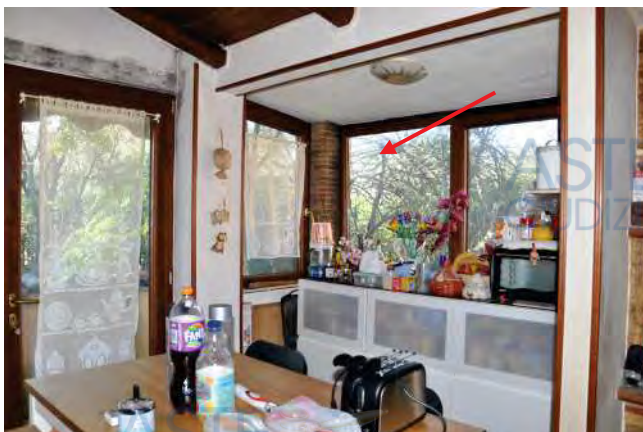
ASTE
GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria catastale in atti

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria delle difformità - sovrapposizione tra il rilievo e la planimetria catastale



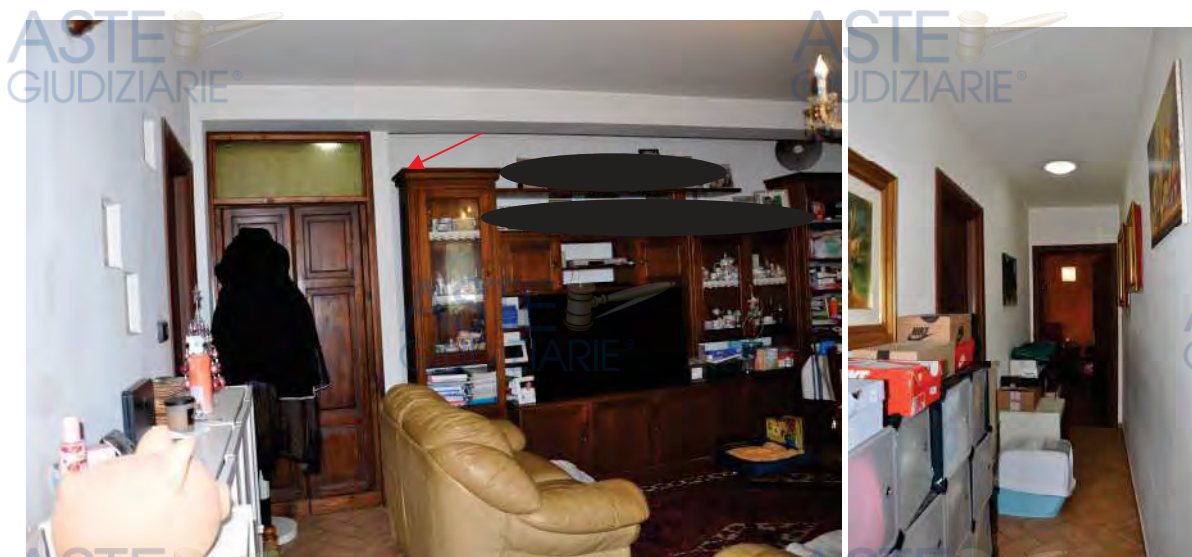
Chiusura portico e terrazzino



Realizzazione camino e porta scorrevole – Realizzazione nuovo terrazzino

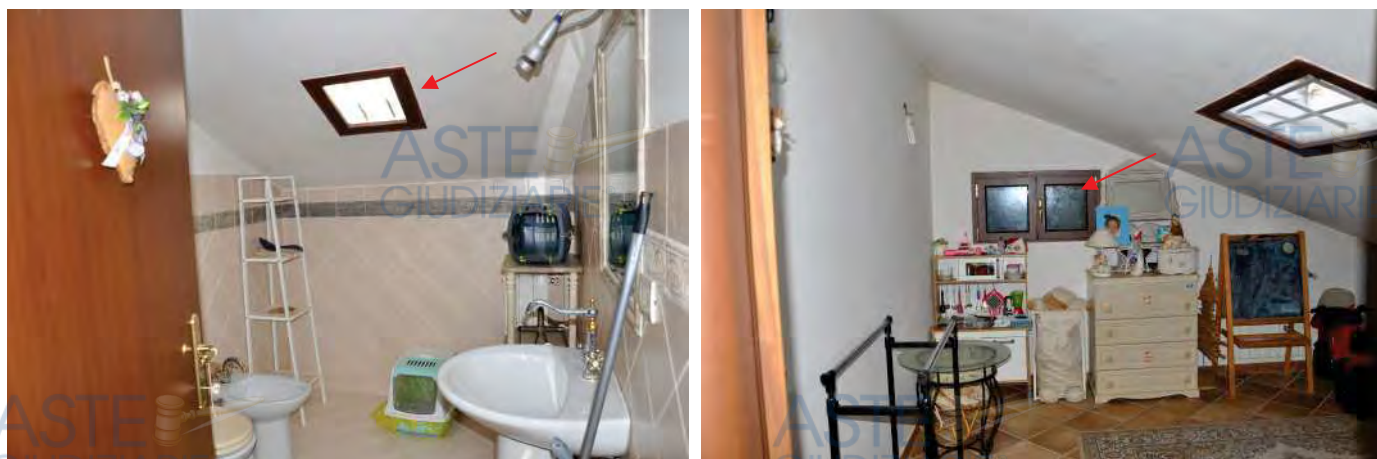


Camera posta nel rimessaggio attrezzi – Realizzazione nuovo terrazzino



Rimozione parte del tramezzo e diversa distribuzione degli spazi nella zona notte

Piano soffitta



Realizzazione nuovo bagno e lucernaio, realizzazione nuova finestra



Realizzazione finestra con vetro fisso sul "rimessaggio attrezzi" (oggi camera)

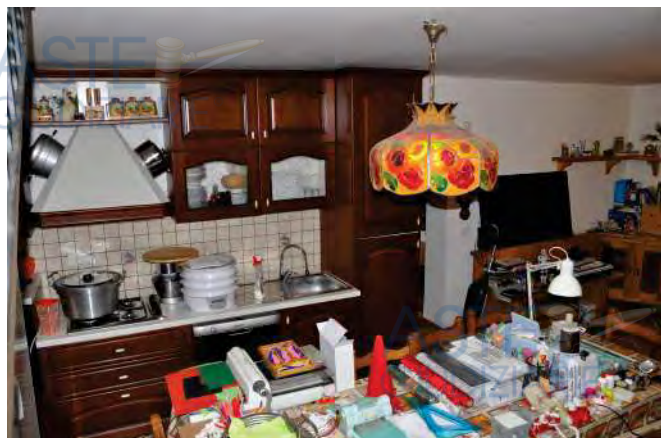
Piano cantine



Rimozione intercapedine, finestra e realizzazione camino con forno – Nuova finestra



Realizzazione bagno ed uso improprio della cantina



Cucina posta nella cantina - Realizzazione porta di collegamento con il box auto (oggetto di pignoramento)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giardino



Realizzazione della tettoia

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
D	14	1954	16	6	C6	12	29 mq		84,6 €	S1	sub.15

Si precisa che il box auto è identificato catastalmente con il sub 16, il sub 15 individua la rampa d'accesso

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

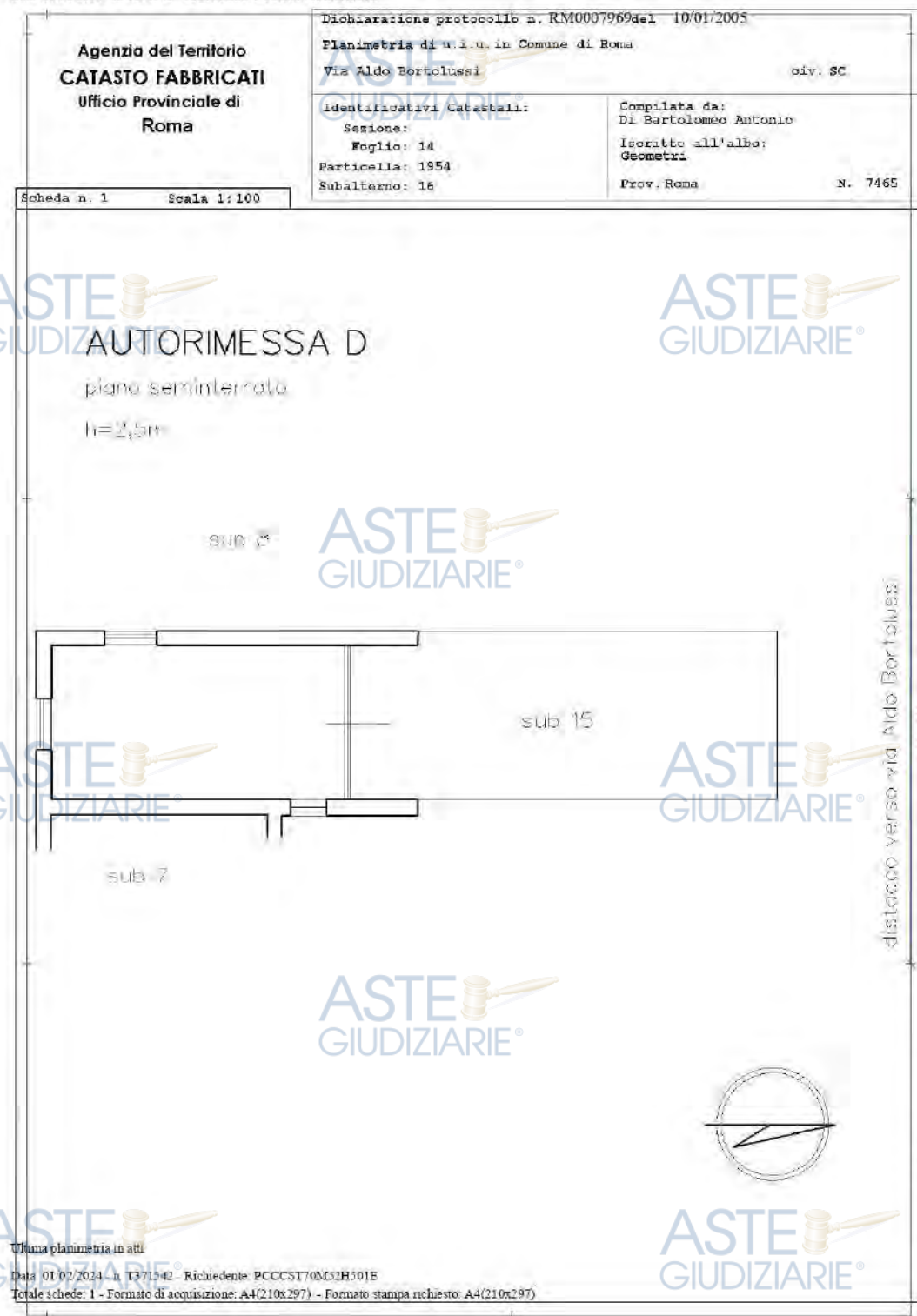
In seguito al sopralluogo effettuato in data 07.03.2024, congiuntamente al Custode nominato, si sono riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata al catasto e precisamente è stata tamponata una delle due finestre rappresentate sulla planimetria, mentre la finestra rappresentata graficamente nella planimetria catastale adiacente all'abitazione in esame, di fatto è una porta che conduce al piano cantine.

N.B. Sono state riscontrate molteplici difformità anche tra la planimetria catastale, non "supportata" da nessun titolo edilizio, e l'elaborato grafico del progetto approvato che è parte integrante del titolo edilizio. Precisando che il "catasto" non è probatorio o considerato anche l'Atto d'obbligo sottoscritto dal Sig. , ROp. 15713 del 07.11.2003, del Notaio Domenico Sciumbata che riporta come allegato gli elaborati del titolo edilizio, il computo metrico redatto, per la rimozione delle difformità riscontrate necessario a restituire

legittimità al bene, sarà redatto NON per ripristinare lo stato documentato dall'elaborato catastale ma quanto costruito secondo il PdC n. 138 del 16.04.2004.

Pertanto, per gli importi necessari per ripristinare la legittimità edilizia si rimanda al paragrafo specifico "Regolarità edilizia".

Data: 01/02/2024 - n. T371542 - Richiedente: PCCGST70M32H501E



Ultima planimetria catastale in atti

ASTE
7969del 10/01/2005
GIUDIZIARIE

Subalternos: 16

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

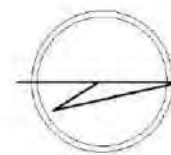
sub 8



sub 15

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti
Data: 01/02/2024 - n. T371542 - Rich.
Totale schede: 1 - Formato di acquisi

ASTE GIUDIZIARIE®

297) - Formato stampa richiesto A4(210x297)

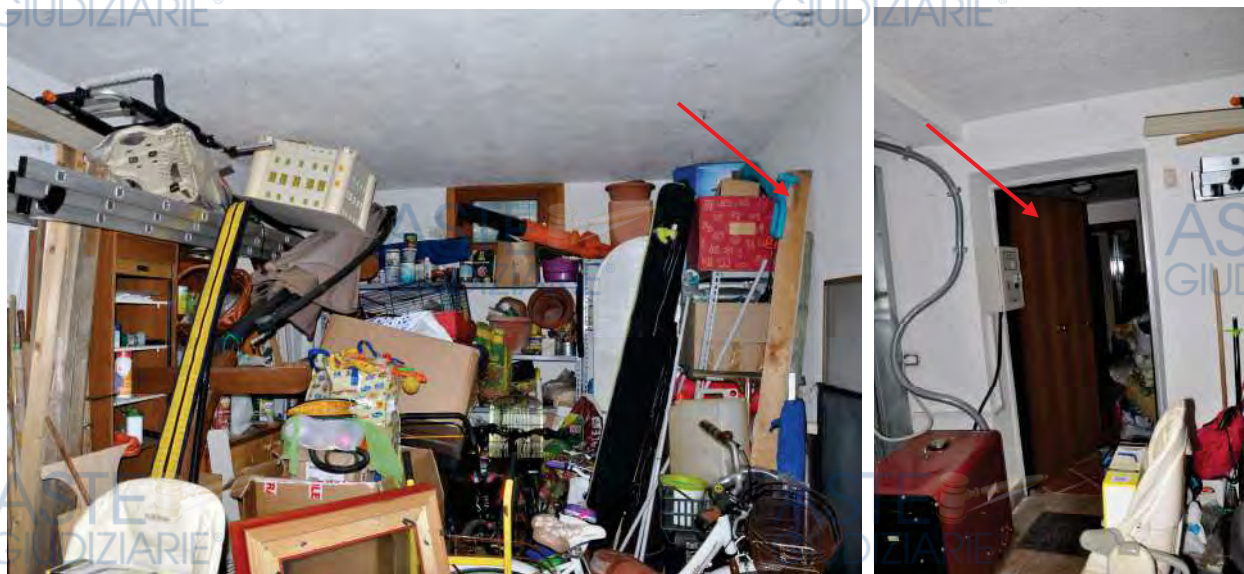
| tel. 3389114093 | pec:c.pacchi@astegiu.dpc.it

no personale - è vietato

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b18195b4a76ba7164bf514f3a

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLE DIFFORMITA'



Tamponatura finestra e apertura porta di collegamento con l'abitazione oggetto di pignoramento

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Si precisa che in data 01/02/2019, Reg. part. 7596 - Reg. gen. 11393 - Rep. n. 29141/2018 del 12/10/2018 è stata trascritta l'assegnazione della casa familiare alla Sig.ra .

La trascrizione è successiva all'iscrizione dell'ipoteca (Iscrizione del 03.08.2005 - Reg. part. 33903 - Reg. gen. 107947- Rep. n. 3093-1614 del 02.08.2005 Notaio Pietro Miele, Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario) e precedente alla trascrizione del pignoramento (Trascrizione del 29.08.2023 - Reg. part. n.79693 - Reg. gen. 107996 Rep.25405 del 07.08.2023)

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Non sono presenti contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

L'unità immobiliare in esame si trova in discreto stato di manutenzione. Sono presenti macchie di umidità sui muri degli ambienti, dovute presumibilmente ad una cattiva coibentazione e ad infiltrazioni d'acqua.



Macchie di umidità

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Il bene in esame si trova in discreto stato conservativo

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1



Unità immobiliare in esame

Il bene oggetto di pignoramento è una villetta a schiera, facente parte di un complesso edilizio composto da tre villette, distribuita su tre piani (piano terra-rialzato, soffitta e piano S1), con annesso il garage e giardino di pertinenza; è ubicata nel Municipio XV, in Località Cesano. Il prospetto su strada, dove è ubicato l'ingresso pedonale, è caratterizzato da una recinzione in muretto composto di blocchetti di tufo ed una ringhiera di colore verde. L'edificio in esame esternamente è tinteggiato di colore chiaro e presenta un tetto spiovente con manto di copertura a tegole. Si accede all'immobile da un cancello pedonale posto al civico 42 da cui parte un percorso pavimentato che conduce a pochi gradini che, dal portico, portano all'ingresso dell'abitazione. Si accede direttamente nel soggiorno e, tramite una porta scorrevole, si entra nella zona cucina ricavata chiudendo, con degli infissi, il portico ed il terrazzo. Da un piccolo disimpegno si accede alla zona notte dove è presente una cameretta, un bagno ed una camera matrimoniale ricavata dello spazio destinato a rimessaggio attrezzi. Le finestre di questi ambienti si affacciano sul giardino posteriore. Questo piano è caratterizzato da pavimenti in monocottura di colore chiaro e colore "cotto". Il bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica di colore marrone scuro, alternato con dei listelli colorati. Le pareti sono tinteggiate di bianco, gli infissi sia interni che esterni sono in legno. Nel soggiorno è presente una scala rivestita in marmo che porta al piano soffitta. Anche qui sono presenti pavimenti in monocottura e tinteggiatura bianca alle pareti. I lucernari sono in legno così come gli infissi interni. Sempre dal soggiorno, vi è una porta con le scale che conducono al piano cantina. I pavimenti sono in monocottura, pareti tinteggiate di bianco. Dove è presente la cucina vi è anche un rivestimento in mattonelle di ceramica. E' presente un giardino che costeggia l'abitazione di forma irregolare.

Il riscaldamento è autonomo, sono presenti i termosifoni nei vari ambienti ed una caldaia che produce anche acqua calda sanitari. Il giorno del sopralluogo la Sig.ra comunicava che al momento la caldaia non è funzionante per un guasto all'impianto non quantificabile.



Zona giorno e bagno



Ambienti della soffitta



Cantina e scale d'accesso



BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Il bene in esame è un box auto pertinente all'abitazione in esame. Si accede infatti da un cancello elettrico carrabile posto sulla strada al civico 40. Percorsa la rampa d'accesso, si accede direttamente al box auto. E' presente una porta in alluminio elettrica. Il garage presenta una finestra sul fondo. Le pareti sono tinteggiate di bianco il pavimento è in monocottura.



Rampa d'accesso al box auto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Si precisa che i beni oggi di stima sono occupati dalla Sig.ra O dai suoi due figli minori in virtù dell'assogno di abitazione della casa familiare (sentenza del Tribunale di Roma: TRASO RIZIONE del 01/02/2019 - Registro Particolare 7596 Registro Generale 11393)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1979 al 24/06/1988		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nino Filippo Corrado	12/02/1979	1018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Roma 1	26/02/1979	12661	9412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/1988 al 28/07/1999		Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura di Roma			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	17/08/1988	73473	45001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 01/02/2024	Diritto di: Proprietà pOr 1/1	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Golia Raffaele	28/07/1999	60987	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	03/08/1999	67757	41775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2005 al 11/02/2024	Diritto di: Proprietà pOr 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Miele	02/08/2005	3092	1613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	03/08/2005	107946	63310
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il bene oggi oggetto di pignoramento è pervenuto al Sig. , per acquisto fatto dal Sig. il quale ha costruito sul terreno identificato al Catasto al F. 14 part. 1012 il complesso immobiliare di cui il bene oggi oggetto di pignoramento è parte. I primi tre atti sopra indicati (Atto di compravendita del 12.02.1979, l'atto di divisione del 28.07.1999), si riferiscono al terreno.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1979 al 24/06/1988		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nino Filippo Corrado	12/02/1979	1018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	26/02/1979	12661	9412
		Registrazione			
Dal 24/06/1988 al 28/07/1999		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura di Roma			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 28/07/1999 al 0		Conservatoria di Roma 1	17/08/1988	73473	45001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®	Diritto di Proprietà per 1/1	Notaio Golia Raffaele	28/07/1999	60987	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	03/08/1999	67757	41775
		Registrazione			
	Dal 02/08/2005 al 11/02/2024	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Miele	02/08/2005	3092	1613
		Trascrizione			
	Diritto di Proprietà per 1/1	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	03/08/2005	107946	63310
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il bono oggetto di pignoramento è pervenuto al Sig., per acquisto fatto dal Sig. il quale ha costruito sul terreno identificato al Catasto al F. 14 part. 1012 il complesso immobiliare di cui il bono oggetto di pignoramento è parte. I primi tre atti sopra indicati (Atto di compravendita del 12.02.1979, l'atto di divisione del 28.07.1999), si riferiscono al terreno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/08/2005

Reg. gen. 107947 - Reg. part. 33903
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Contro:
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 4,60 %
Rogante: Notaio Pietro Miele
Data: 03/08/2005
N° repertorio: 3093
N° raccolta: 1614

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare**
Trascritto a Roma il 01/02/2019
Reg. gen. 11393 - Reg. part. 7596
A favore di:
Contro:
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 29/08/2023
Reg. gen. 107996 - Reg. part. 79693
A favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Contro:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/08/2005
Reg. gen. 107947 - Reg. part. 33903
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Contro:
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 4,60 %
Rogante: Notaio Pietro Miele
Data: 03/08/2005
N° repertorio: 3093
N° raccolta: 1614

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare**
Trascritto a Roma il 01/02/2019
Reg. gen. 11393 - Reg. part. 7596
A favore di:
Contro:
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 29/08/2023
Reg. gen. 107996 - Reg. part. 79693
A favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Contro:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: **CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.** Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 19, e a facilitare l'attuazione perequativa. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale) oggetto della recente sentenza n. 240/2020 della Corte Costituzionale che annulla la delibera di approvazione del PTPR stesso, l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B - Aree urbanizzate del PTPR, Tav. C - Tessuto urbano.

In relazione al Piano Paesistico, l'area ricade nell'ambito territoriale 15/7 "Veio - Cesano" e sono presenti vincoli paesaggistici.

Piano Regolatore Generale



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 (E' stato costruito nel 2004 e non sono presenti domande di condono edilizio)
- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri (Sono presenti vincoli paesaggistici)
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile non risulta agibile (Non è presente il certificato di agibilità)

Documentazione agli atti

Il complesso residenziale di cui l'unità immobiliare è parte è stato realizzato con **Permesso di costruire n. 138 del 16.02.2004**, prot. 6708 del 09.02.2004 istanza n. 48675/2002, rilasciato dal Comune di Roma al Sig. . E' stato sottoscritto dal Sig. , **attId'IbbIglIIRIp.I15713IdIII07.11.2003, dIIINItailIDImInicIISciumbata.** E' stata presentata al Comune di Roma - V Dipartimento, una "Variante al progetto di subirrigazione senza aumento di utenze approvato in data 11.06.2002 e trasformazione in evapotraspirazione del fabbricato da realizzare in Roma Località Cesano - Via Aldo Bortolussi snc" prot. 32883 del 19.06.2003.

E' stata inoltrata formale richiesta al Comune di Roma in data 09.02.2024 prot. QI 28828 tramite il portale SUET - Ufficio Archivio Progetti Edilizi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, per acquisire il progetto originario.

E' stato effettuato Accesso agli atti presso il Municipio 15 per verificare la presenza di titoli edilizi presentati per l'immobile in esame. Con nota del 09.04.2024 prot. 37395, l'ufficio tecnico mi comunicava che "(...) con i dati forniti non sono stati reperiti titoli abilitativi agli atti (...)".

E' stato rimosso una parte del tramezzo del soggiorno. Vi è una modifica degli spazi nella zona-notte: nell'ambiente avente destinazione d'uso rimessaggio attrezzi vi è attualmente una camera da letto accessibile dal corridoio. Sono stati rimossi i gradini che dalla porta conducevano al giardino ed è stato realizzato un terrazzino, riposizionando le scale lateralmente. Si precisa che il rimessaggio attrezzi nel PdC presenta un'altezza pari a 2,5 mt, ma essendo molto più alto (il punto più alto è di circa 3,80 mt), si evince che il solaio del sottotetto è stato rimosso. Dove sulla planimetria catastale è indicato il bagno, vi è attualmente una camera ed il bagno è stato spostato e ridotto di dimensione in quanto è stato ricavato un ripostiglio-armadio con accesso dalla camera da letto (rimessaggio attrezzi). Sono stati rimossi i gradini che dal bagno conducevano al giardino. Lo spazio destinato ad armadio a muro, collocato in fondo al corridoio, non è presente. Al suo posto vi è un grande armadio (sono state eliminate le spallette).

Piano primo (destinazione d'uso SOFFITTA): in questo piano, che è rappresentato nell'elaborato progettuale come un unico ambiente NON ACCESSIBILE DALL'APPARTAMENTO IN ESAME, è stato realizzato un bagno completo di sanitari, lavandino e doccia. E' stato costruito un nuovo lucernaio (due sono indicati in planimetria) e sono stati ricavati due ambienti oltre al bagno. E' stata realizzata una nuova finestra ed un affaccio sul rimessaggio attrezzi. L'altezza interna è maggiore di quella documentata nell'elaborato grafico del PdC con conseguente aumento della cubatura.

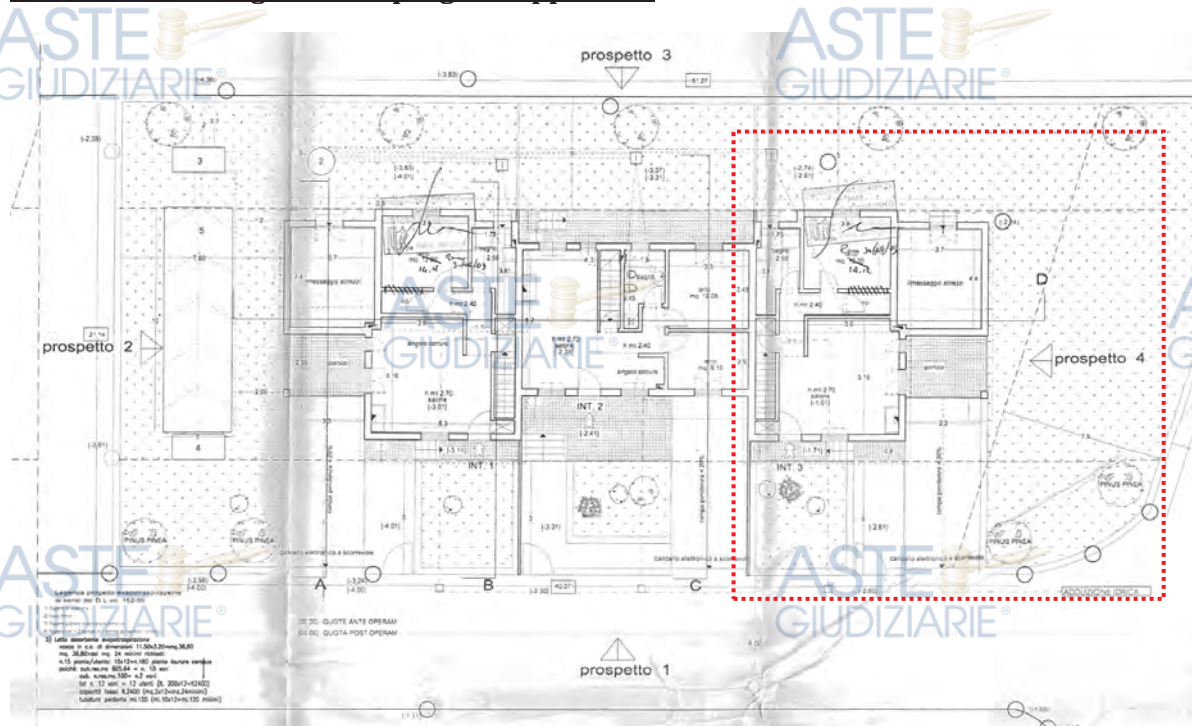
Piano S1 (destinazione d'uso CANTINA): è stata rimossa l'intercapedine ed ampliato l'ambiente. Sono state realizzate finestre a nastro poste in alto. E' stato realizzato un grande camino, un forno in muratura. E' presente una cucina. Parte del box auto è stato accorpato alla cantina e sono stati ricavati due ambienti di cui un bagno completo con doccia, lavandino e sanitari ed una camera. E' presente un disimpegno ed un corridoio dove è stata realizzata un'apertura (vi è una porta blindata) che conduce direttamente al box auto oggetto di stima.

Giardino:

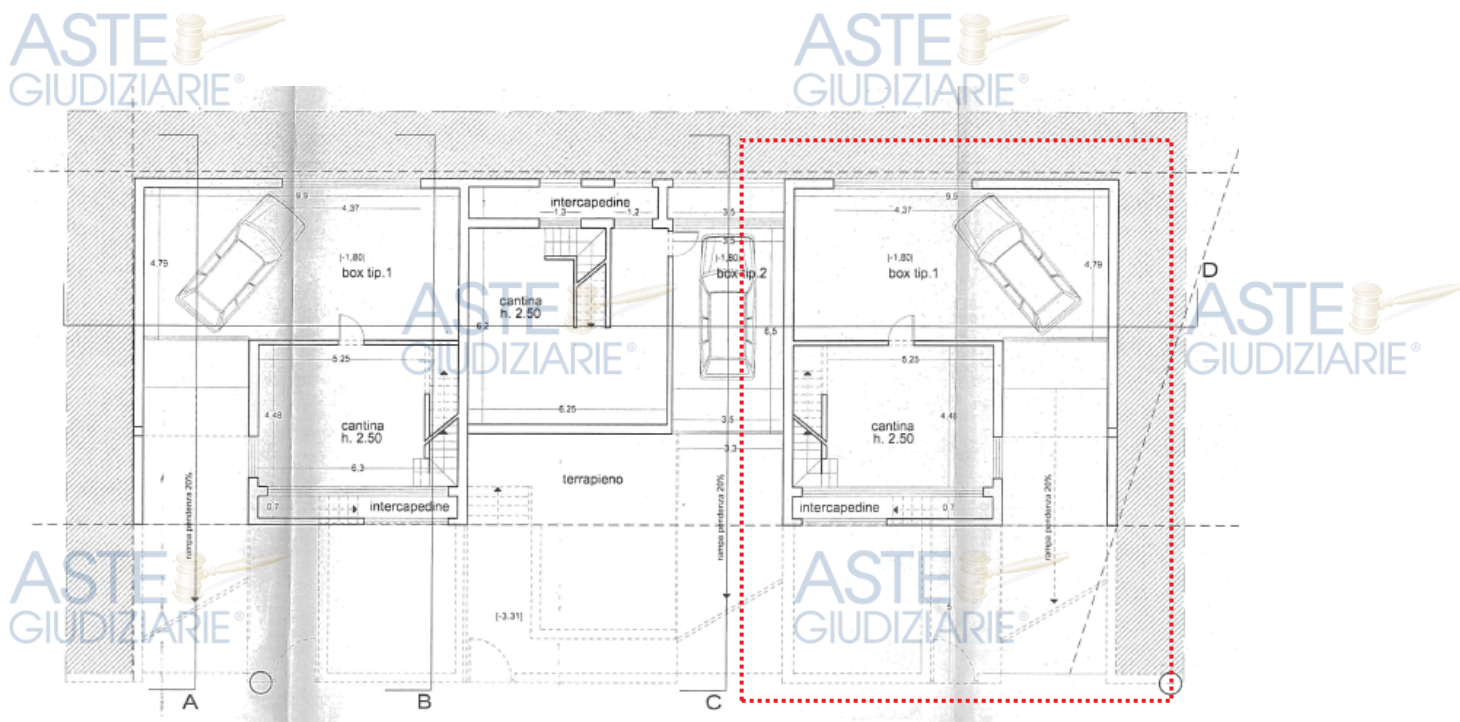
l'ingresso con le scalette ed il percorso in quota all'unità immobiliare, sul prospetto principale è stato modificato e nella porzione del giardino posteriore è stato realizzato una copertura in legno e pannelli in pvc.

Nel **box auto** è stata tamponata la finestra e ricollocata sulla parete di fondo, inoltre la porta d'accesso al box auto è stata traslata in avanti. Riprendendo la descrizione del Piano S1 sopra riportato, è importante sottolineare che la superficie del garage è stata in parte destinata ad abitazione e la serranda d'accesso al box auto spostata in avanti.

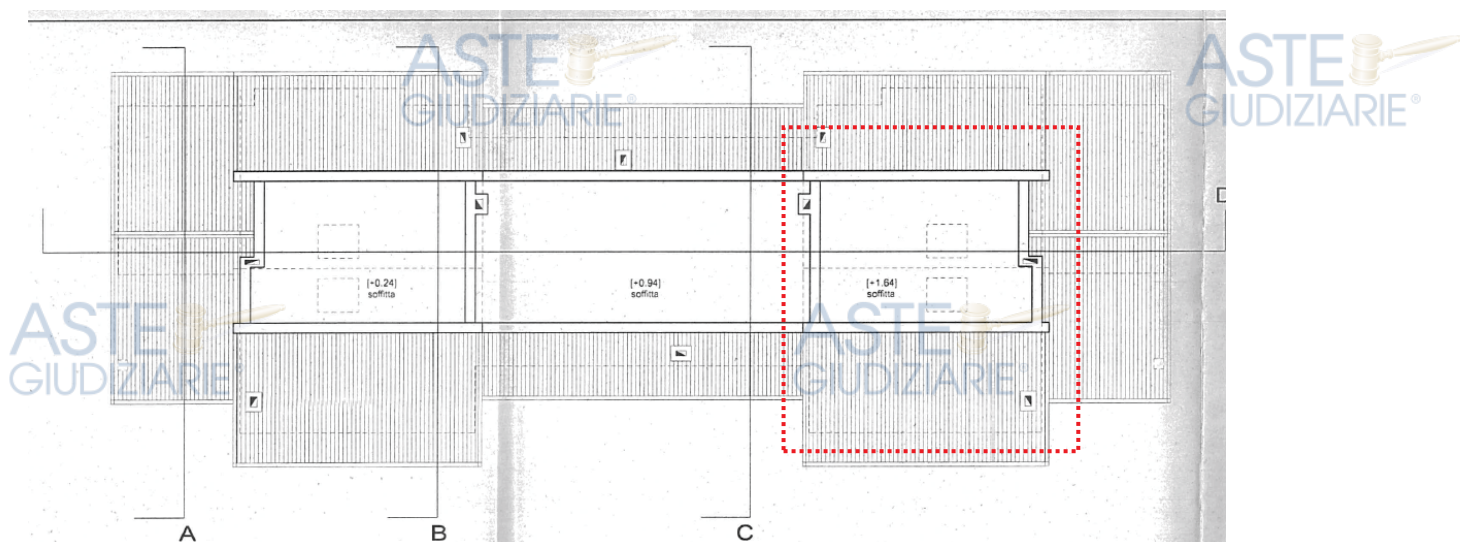
Stralcio elaborati grafici del progetto approvato



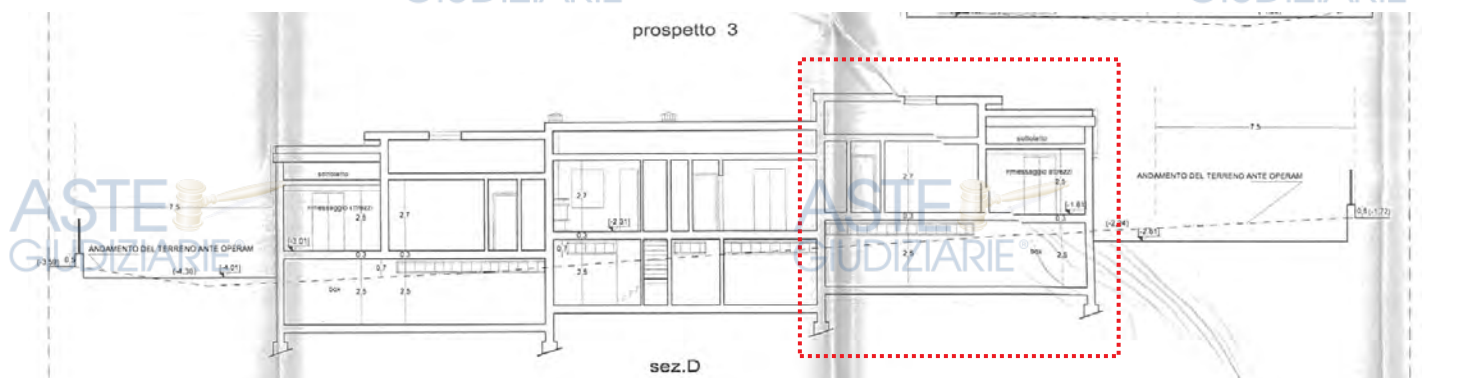
Pianta piano terra



Pianta piano S1

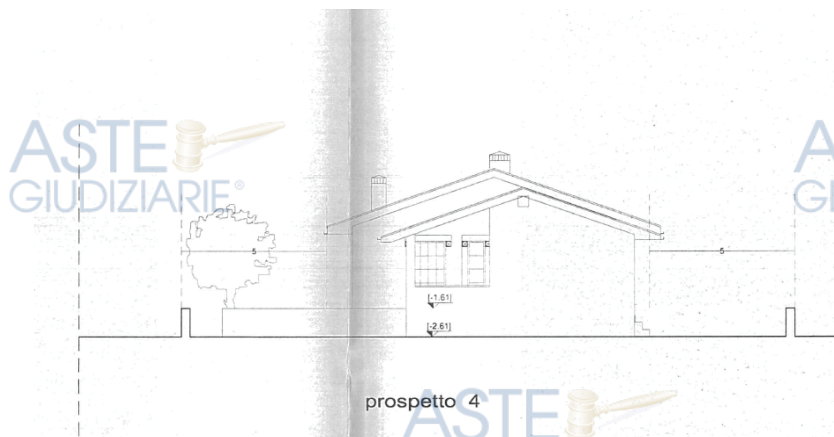
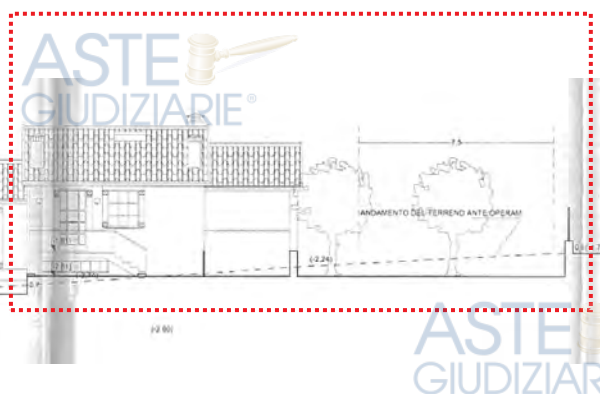


Pianta piano sottotetto



Sez. D
ASTE GIUDIZIARIE®

Prospetto su strada - 1



Prospetto laterale - 4

Si ribadisce che la nuova realizzazione della scala che conduce alla soffitta, il solaio in aggetto e l'imposta differente del tetto **non possono essere sanate** ne tantomeno è possibile effettuare il ripristino poiché ciò potrebbe compromettere la staticità dell'edificio; pertanto, nella valutazione finale, sarà effettuata una decurtazione per garantire una maggiore corrispondenza al reale valore del cespite.

Le difformità rilevate dovranno essere rimosse ripristinando lo stato dei luoghi come da progetto approvato e precisamente:

al **PT** si dovrà rimuovere la chiusura del portico e del terrazzo aggettante sulla rampa d'accesso del garage, così come il nuovo terrazzino costruito, rimuovendo anche la cucina ed il camino comprensivo della canna fumaria. Si dovranno ripristinare le porte che conducevano al portico. Si dovrà ripristinare l'ambiente destinato a rimessaggio attrezzi, riportando la quota indicata nel PdC, ricostruendo il ripostiglio e il muro divisorio tra questo volume accessorio e l'abitazione; dovrà essere demolito il nuovo terrazzino costruito lasciando i gradini di accesso. Anche lo spogliatoio dovrà essere eliminato. Dovranno essere ripristinati gli ambienti del bagno e della camera da letto che dovrà avere una superficie utile di 14 mq.

Piano soffitta: Si dovrà rimuovere il bagno, i tramezzi e le tre finestre non indicate in planimetria (un lucernaio, una finestra che si affaccia sull'ambiente del rimessaggio al piano terra e la finestra realizzata in uno dei due ambienti).

PS1: Si dovrà ripristinare l'intercapedine, rimuovendo le finestre di nuova costruzione, ripristinando la finestra a nastro lungo l'intercapedine e quella interna. Si dovrà rimuovere il grande camino. Si dovrà ripristinare il **box auto** come rappresentato nella planimetria di progetto, rimuovendo i tramezzi che delimitano gli ambienti da cui si accede dalla cantina riducendo la stessa alle dimensioni di PdC, ricostruendo la finestra e spostando l'ingresso del box auto dove indicato in planimetria.

Si precisa inoltre che i gradini delle scale sono state rimodulate in base all'imposta dei solai.

Giardino: dovrà essere rimossa la tettoia presente.

Vi è inoltre un uso improprio di alcuni degli spazi. Dovranno essere rimossi gli arredi che ne connotano l'uso.

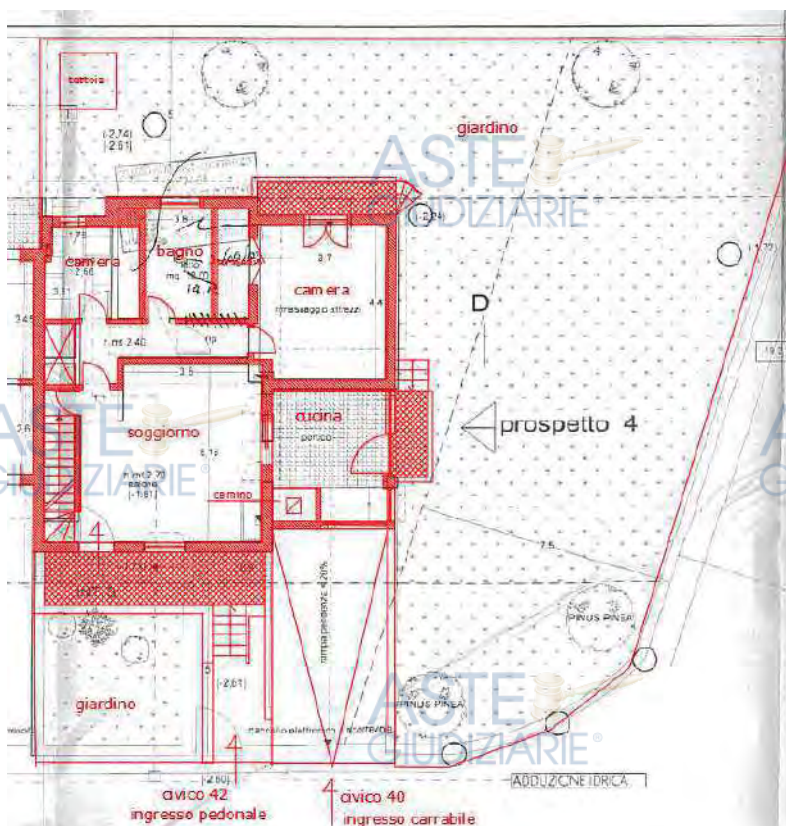
Per quanto riguarda la soffitta, l'aumento di volumetria non potrà essere rimosso senza creare pregiudizio alla parte eseguita in conformità (il solaio di copertura è "legato" ed organico al resto della struttura), pertanto sarà opportuno ricorrere all'articolo 34 del DPR 380/01 e s.m.i., la c.d. "fiscalizzazione dell'abuso" i cui costi sono valutati dall'Amministrazione.

E' stato redatto il computo metrico estimativo, applicando il prezziario della Regione Lazio 2023, per stimare le spese necessarie per la rimozione delle opere abusive ed il ripristino delle opere per rendere l'unità immobiliare abitabile. I costi necessari per le rimozioni ed i ripristini sono pari ad € 34.746,80 circa.

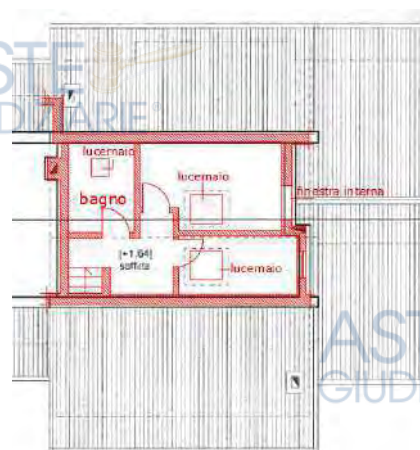
Una volta eseguiti i ripristini, sarà necessario predisporre il nuovo accatastamento il cui costo è pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, a cui si dovrà aggiungere l'onorario del Tecnico, per un TOT. € 1.500,00

TOTALE € 36.250,800 (arrotondato)

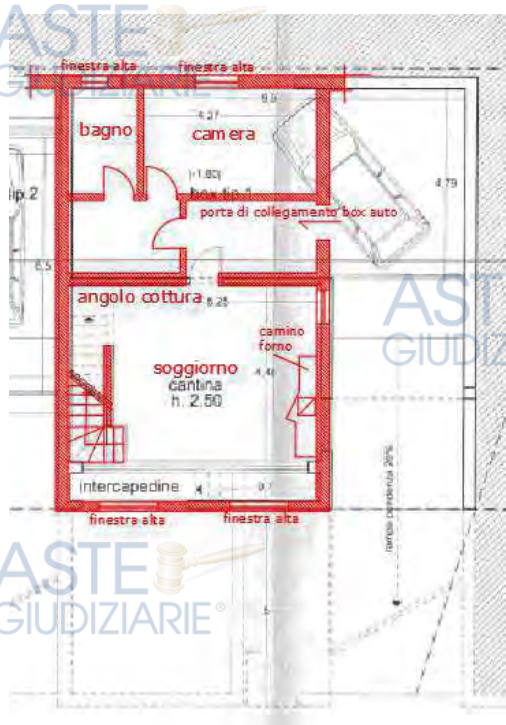
Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il progetto approvato



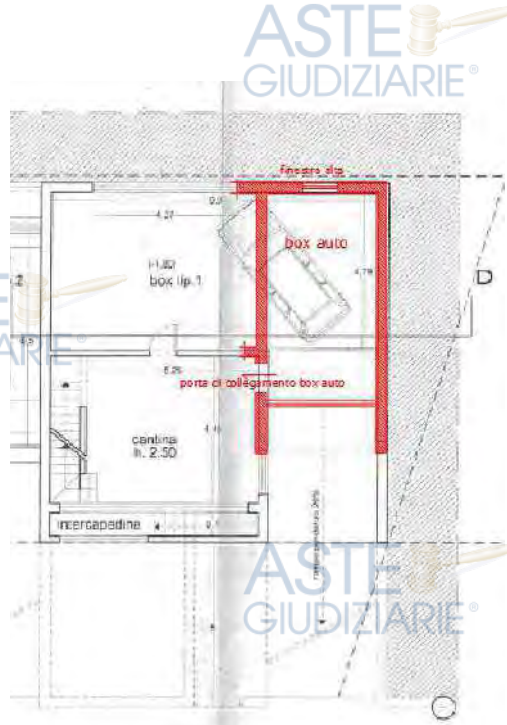
Pianta piano terra



Pianta piano sottotetto



Pianta piano S1



Pianta box auto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stata redatta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) in assenza delle dovute certificazioni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.42- LOC. CESANO, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO BORTOLUSSI N.40 - LOC. CESANO, INTERNO D, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, non è presente l'amministratore di Condominio ne un Regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 - Villetta** ubicata a Roma (RM) - Via Aldo Bortolussi n.42- Loc. Cesano, interno 3, piano S1-T-1 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1954, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato sub.8 sub.9 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2 - Box auto** ubicato a Roma (RM) - Via Aldo Bortolussi n.40 - Loc. Cesano, interno D, piano S1 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1954, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C6, Graffato sub.15 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'unità immobiliare nella sua interezza è stata valutata adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimativi. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

VALUTAZIONI OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO



ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE (siti consultati in data 21.03.2024)

Villetta a schiera in via Fulvia Ripa di Meana, 94, Cesano, Roma
259.000 € Garage/posto auto compreso
6 locali 165 m2
Villa a Schiera ottimamente rifinita
Cesano - Via Fulvia Ripa Di Meana- Siamo lieti di proporre in vendita un'interessantissima soluzione immobiliare, trattasi di una villa a schiera edificata in un contesto residenziale dove troverete solo...
Ristrutturato
Vedi il telefono Contatta

Villetta a schiera in via Michele Ferraiole, s.n.c, Cesano, Roma
295.000 € Garage/posto auto compreso
5 locali 220 m2
Cesano di Roma, precisamente in Via Michele Ferraiole, traversa di Via Baccanello, proponiamo in vendita villino a schiera di mq 220 così composto: PT (50 mq): salone doppio con camino, cucina abitabile, bagno, patio (97 mq) e giardino (39 mq) PT (50 mq): camera matrimoniale, camera di 14...
Vedi il telefono Contatta

Villetta a schiera in via antonino di peco, 27, Cesano, Roma
295.000 €
7 locali 189 m2
Cesano. Villino a schiera capofila 189mq esposto a sud, trilivelli. Metro FM3 raggiungibile a piedi (1 km). Vicinato tranquillo e piacevole. Primo piano non mansardato: 2 camere matrimoniali, camera singola e bagno...
Vedi il telefono Contatta

Valutazioni medie arrotondate € 1500,00/mq

Considerato che l'appartamento si trova in discreto stato conservativo si prenderà come riferimento il valore estrapolato dall'analisi delle inserzioni immobiliari: Euro 1.500,00/mq. Per il box auto, il valore di riferimento è la media matematica delle valutazioni OMI minime e massime, della zona omogenea limitrofa: € 1.250,00/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Aldo Bortolussi n.42- Loc. Cesano, interno 3, piano S1-T-1	185,06 mq	1.500,00 €/mq	€ 277.590,00	100,00%	€ 277.590,00
Bene N° 2 - Box auto Roma (RM) - Via Aldo Bortolussi n.40 - Loc. Cesano, interno D, piano S1	26,20 mq	1.250,00 €/mq	€ 32.750,00	100,00%	€ 32.750,00
Valore di stima:					€ 310.340,00
					€ 233.000,00

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 310.340,00, tale importo sarà decurtato degli importi necessari per sanare gli abusi riscontrati (Euro 36.250,00 circa) e del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e per la presenza di difformità che non potranno essere sanate, arrivando ad un importo arrotondato di € 233.000,00

LOTTO UNICO (villetta e box auto) : € 233.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si pro cisa chO l'un ità immobiliare oggi tto di stima è occupato dalla Sig.ra O dai suoi duO figli min ori in virtù di assOgnationO dOlla casa familiarO con sOntOnOa dOl Tribunale di Roma: TRASORIZIONE dOl 01/02/2019 - ROgistro ParticolarO 7596 ROgistro GOnOralO 11393

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

Roma, li 03/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di compravendita _Notaio Pietro Miele Rep.3092 del 02.08.2005
2. Atto d'obbligo Notaio Sciumbata del 07.11.2003
3. Documentazione fotografica
4. Inquadramento urbanistico (Google maps, Ortofoto, Web gis, PRG, PTPR)
5. Estratto di mappa

6. Elaborato planimetrico
7. Planimetria catastale_box auto
8. Planimetria catastale_villino
9. Permesso di Costruire n.138_2004
10. Visura storica catastale_box auto
11. Visura storica catastale_villino
12. Visura storica catastale_terreno F.14 part.1012
13. Visure in Conservatoria -
14. Visure in Conservatoria -
15. Visure in Conservatoria - Unità immobiliare
16. Visure in Conservatoria - Box auto
17. Visure in Conservatoria - terreno_elenco formalità
18. Nota Ufficio Condono
19. Estratto di matrimonio
20. Verbale di separazione
21. Quotazione OMI
22. Computo metrico estimativo opere abusive
23. Elaborato grafico di progetto
24. Variante di progetto
25. Ricevuta di avvenuta consegna alle parti della Relazione Tecnica

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 856/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Aldo Bortolussi n.42- Loc. Cesano, interno 3, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1954, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato sub.8 sub.9	Superficie	185,06 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in esame si trova in discreto stato di manutenzione. Sono presenti macchie di umidità sui muri delle camere e della cucine, dovute presumibilmente ad una cattiva coibentazione.		
Descrizione:	Il bene in esame è una villetta a schiera con giardino di pertinenza, che si articola su tre piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo), collegati tra loro da una scala interna e così composto: al piano seminterrato sono presenti i locali cantina ed il lavatoio, al piano terra (rialzato) è presente la zona giorno composta da camere e bagno, al piano primo, da un locale soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dalla Sig.ra e dai suoi due figli minori in virtù di assegnazione della casa familiare - sentenza del Tribunale di Roma: TRASCRIZIONE del 01/02/2019 - Registro Particolare 7596 Registro Generale 11393		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Aldo Bortolussi n.40 - Loc. Cesano, interno D, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1954, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C6, Graffato sub.15	Superficie	26,20 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in discreto stato conservativo		
Descrizione:	Il box auto, pertinenza dell'appartamento è accessibile con una rampa da un ingresso carrabile su strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dalla Sig.ra e dai suoi due figli minori in virtù di assegnazione della casa familiare - sentenza del Tribunale di Roma: TRASCRIZIONE del 01/02/2019 - Registro Particolare 7596 Registro Generale 11393		