

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA IAPPELLI M.

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 1017/2023

Promossa da

Omissis – mandataria ***Omissis***

Contro

Omissis

Perizia Tecnica
dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione	2
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali.....	8
Dati catastali.....	10
Precisazioni.....	12
Parti comuni - Servitù - Patti.....	12
Vincoli ed oneri condominiali.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	17
Provenienze ventennali.....	17
Formalita pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	21
Regolarita edilizia	21
Stima / Formazione lotti	26

INCARICO

In data 29/08/2024, il sottoscritto Arch. D'arrigo Gianfranco, libero professionista con studio in Via Dei Castani, 46 - 00172 - Roma (RM), email: gianfranco.darrigo@gmail.com, PEC: g.darrigo@pec.archrm.it, Tel.: 340 9835438, Fax: 06 2301762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Iappelli Miriam, nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 1017/2023 e in data 08/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito di Atto sottoscritto con firma digitale nel fascicolo telematico, presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villino con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - via Nino Lamboglia, 42/44 (catastalmente strada di servizio del Consorzio di Bonifica snc) – piano S1, T, 1.
- **Bene N° 2** – Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via Nino Lamboglia, 44 (catastalmente strada di servizio del Consorzio di Bonifica snc) – piano T.

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 25 settembre 2023 (trascritto in data 31 ottobre 2023 al Reg. part n. 96592 ed al Reg. Gener. n. 131486 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA –Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore di "****OMISSIS****" e contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sono *"i seguenti immobili siti nel Comune di Roma, Località Le Saline di Ostia Antica, con le pertinenze, le accessioni, i diritti condominiali:*

- *Porzione di villino dislocato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, collegati tra loro mediante scala interna, composto di: soggiorno con angolo cottura, locale accessorio bagno, portici con annessa corte di proprietà esclusiva al piano terra, locali soffitta e stenditotio coperto al piano primo, locali cantine, disimpegno e locale lavatoio al piano seminterrato; il tutto confinante con villini distinti con i subalterni 6, 7 e 8, distacco verso Strada di Servizio del Consorzio di Bonifica, salvo altri;*

- *Posto auto scoperto al piano terreno, confinante con corte di pertinenza del villino suddetto per tutti i lati, salvo altri...*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento all'attualità sono di proprietà del ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Trattasi, pertanto:

- bene n. 1: un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione ("abitazione in villino") che si sviluppa su tre piani (un piano terra a destinazione residenziale, un piano seminterrato costituito da locali accessori a servizio dell'unità immobiliare, (ovvero cantine e lavatoio) ed un primo piano, sottotetto, destinato a soffitta e stenditoio) di un fabbricato sito in Roma, via Nino Lamboglia n. 42 (angolo via Giulio Minervini - catastalmente strada di servizio del Consorzio di Bonifica snc).
- bene n. 2: un posto auto scoperto sito in via Nino Lamboglia n. 44 (angolo via Giulio Minervini - catastalmente strada di servizio del Consorzio di Bonifica snc), all'interno dell'area esterna di pertinenza, al piano terra, dell'unità immobiliare pignorata distinta nella presente perizia come bene n. 1.

L'intero fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è costituito da cinque villini che si sviluppano su tre piani, ovvero due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il fabbricato in oggetto presenta in via Nino Lamboglia diversi accessi pedonali e/o carrabili alle diverse unità immobiliari.

Nel caso di specie, al bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 si accede sia tramite un cancelletto in metallo pedonale posto al numero civico 42 di via Nino Lamboglia, sia tramite un cancello in metallo carrabile sito al numero civico 44 della medesima via. Attraverso i suddetti cancelli si accede direttamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto.

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

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; al posto auto scoperto si accede tramite il cancello carrabile sito in via Nino Lamboglia n. 44.

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

Si tratta di una zona suburbana, situata a Sud-Ovest del comune di Roma, ed ubicata esternamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, nella XXXV zona di Roma nell'Agro Romano "Ostia Antica", nella zona urbanistica 13 E "Ostia Antica" del Municipio X di Roma Capitale (ex XIII) e confina con il comune di Fiumicino e con le zone Acilia Nord, Casal Palocco, Lido di Ostia Ponente.

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trova a ca. 900 m da importanti arterie viarie quali viale dei Romagnoli, via Ostiense e Via del mare.

A ca. 300 m dal villino sito in via Nino Lamboglia n. 42/44 vi è la fermata del Bus "Fiorelli/Taramelli" (autobus 11), mentre a ca. 700 m vi è la fermata del Bus "Collettore Primario/Zannoni" (autobus 11).

A ca. 2,4 Km si ha la Stazione ferroviaria "Ostia Antica" della ferrovia Roma-Lido.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villino con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - via Nino Lamboglia, 42/44 (catastralmente strada di servizio del Consorzio di Bonifica snc) – piano S1, T, 1.
- **Bene N° 2** – Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via Nino Lamboglia, 44 (catastalmente strada di servizio del Consorzio di Bonifica snc) – piano T.

TITOLARITÀ

Il villino con annessa area esterna di pertinenza sito in Roma, via Nino Lamboglia n. 42-44, ed il posto auto scoperto sito in Roma, via Nino Lamboglia n. 44, risultano di proprietà del seguente proprietario, debitore esecutato:

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: ***Omissis***
Nato***

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: ***Omissis***

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 1 ovvero il villino con annessa area esterna di pertinenza sito in Roma, via Nino Lamboglia n. 42/44, confina con tre delle unità immobiliari (villini con annesse aree esterne di pertinenza) facenti parte del medesimo fabbricato, di proprietà di terzi; nel dettaglio, il bene oggetto di pignoramento confina con:

- il villino distinto al Catasto Fabbricati con Fg. 1068, part. 1784, sub. 7 e la annessa area esterna di pertinenza (sub. 502);
- il villino distinto al Catasto Fabbricati con Fg. 1068, part. 1784, sub. 8;
- il villino distinto al Catasto Fabbricati con Fg. 1068, part. 1784, sub. 6;
- il villino distinto al Catasto Fabbricati con Fg. 1068, part. 1784, sub. 10 e la annessa area esterna di pertinenza (sub. 505)

Il bene immobile, inoltre, si "affaccia" a Sud Sud/Est su via Nino Lamboglia.

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

CONSISTENZA

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

Innanzitutto si premette che l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, distinta nella presente perizia tecnica come bene n.1 si sviluppa su tre livelli, (piano seminterrato, terra e primo del fabbricato sito in Roma, via N. Lamboglia n. 42/44), direttamente collegati tramite scale interne.

Il "villino", allo stato attuale (come verificato in sede di sopralluogo, eseguito in data 9 dicembre 2024) si presenta sostanzialmente difforme rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale ultima in atti e rispetto a quanto previsto nel progetto originario del fabbricato di cui fa parte il bene stesso.

Lo scrivente Esperto, pertanto, di seguito descriverà la "consistenza" dell'unità immobiliare sia come si presenta allo stato attuale, rilevata nel corso del sopralluogo suddetto, sia come rappresentata nella planimetria catastale, desumendo i dati dalla documentazione reperita presso i pubblici uffici, (Agenzia delle Entrate - Territorio).

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,50 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,75 m 3,75 m massima	T rialzato
Terrazzo	17,00 mq	18,50 mq	0,30	5,55 mq		T rialzato
Area esterna	42,00 mq	47,00 mq	0,10	4,70 mq		T
Abitazione	57,10 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,65 m	S1
Abitazione	30,50 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,55 m massima	1
Terrazzo	8,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	2,55 m massima	1
Posto auto scoperto		10,00 mq	0,25	2,50 mq		T
Totale superficie convenzionale:				185,75 mq		
Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:				185,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

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

Piano Terra (rialzato)

Al piano terra rialzato l'unità immobiliare presenta una superficie interna calpestabile di 58,50 mq, ed è così distribuita:

- n. 1 Soggiorno (41,00 mq);
- n. 1 Cucina (13,10 mq);
- n. 1 Bagno 2 (3,80 mq).

Piano seminterrato

Al piano seminterrato l'unità immobiliare presenta una superficie interna calpestabile di 57,10 mq, ed è così distribuita:

- n. 1 Disimpegno (6,40 mq);
- n. 1 Camera 1 (24,50 mq);
- n. 1 Camera 2 (17,50 mq);
- n. 1 Bagno 1 (8,00 mq).

Piano primo

Al primo piano l'unità immobiliare presenta una superficie interna calpestabile di 30,50 mq, ed è così distribuita:

- n. 1 Disimpegno (0,60 mq);
- n. 1 Camera 3 (19,50 mq);
- n. 1 Bagno 3 (10,00 mq).

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

- al piano terra si rileva un'altezza interna utile pari a ml. 2,75, salvo una porzione (laddove era previsto il terrazzo esterno, ovvero in prossimità della parete perimetrale dell'abitazione rivolta a sud – sud/est) in cui è presente una copertura inclinata ad una falda, con altezza massima pari a 3,75 m;
- al piano seminterrato si rileva un'altezza interna utile pari a ml. 2,65 ca. nei diversi ambienti;
- al primo piano, caratterizzato dalla presenza di una copertura inclinata ad una falda, si rileva un'altezza interna utile massima pari a 2,55 ml

Il villino è provvisto al piano terra di u'area esterna scoperta di pertinenza, pavimentata, cui si accede direttamente dai numeri civici 42 e 44 di via Nino Lambuglia, e collegata con il piano terra rialzato con delle scale esterne. Tale area esterna sviluppa una superficie calpestabile pari a 42,00 mq.

L'unità immobiliare è provvista al piano terra rialzato di un terrazzo coperto, pavimentato, cui si accede dal soggiorno e dalla cucina e che sviluppa una superficie calpestabile pari a 17,00 mq

L'unità immobiliare è provvista anche al primo piano di un terrazzo coperto, pavimentato, cui si accede dalla camera 3, che sviluppa una superficie calpestabile pari a 8,00 mq

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

immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; esso non è delimitato e pertanto non si può definire con precisione la sua consistenza; la superficie indicata nella visura catastale per immobile relativa al bene stesso è pari a 10 mq.

Bene N° 1 e Bene n. 2 (stato dei luoghi previsto catastalmente):

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		40,00 mq	1,00	40,00 mq		T rialzato
Locale accessorio		9,00 mq	0,25	2,25 mq		T rialzato
Terrazzo 1 (portico)		16,00 mq	0,30	4,80 mq		T rialzato
Terrazzo 2 (portico)		5,50 mq	0,30	1,65 mq		T rialzato
Area esterna		66,00	0,10 0,02	4 mq + 0,52 mq		T
Cantine e lavatoio		64,00 mq	0,50	32,00 mq		S1
Soffitte		27,50 mq	0,50	13,75 mq		1
Stenditoio scoperto		10,00 mq	0,25	2,5 mq		1
Posto auto scoperto		10,00 mq	0,25	2,5 mq		1
Totale superficie convenzionale:				103,97 mq		
Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:				104,00 mq		

Dalla visura catastale storica per immobile relativa al bene immobile in oggetto, emerge che la superficie catastale totale indicata in essa è pari a 54 mq.

L'unità immobiliare rilevata nella planimetria catastale è così distribuita:

Piano terra (rialzato)

- n. 1 locale soggiorno/letto con angolo cottura;
- n. 1 Bagno.
- n. 1 locale accessorio

Piano seminterrato

- n. 3 locali cantina;
- n. 1 lavatoio;
- n. 1 disimpegno.

Piano primo

- n. 1 locale soffitta.

Nella planimetria catastale il villino è provvisto al piano terra di un'area esterna scoperta di pertinenza, pavimentata, cui si accede direttamente dai numeri civici 42 e 44 di via Nino Lamboglia. Nel piano terra rialzato si rileva la presenza di due terrazzi coperti (portici) non collegati tra loro; il primo terrazzo risulta collegato con l'area esterna sottostante, posta al piano terra, attraverso una scala ed in esso è ubicato il portoncino di accesso all'unità immobiliare distinta nella presente perizia come bene n. 1). Il secondo terrazzo è anch'esso collegato con l'area esterna posta al piano terra (ovvero ad una quota inferiore) attraverso una scala, ed in esso si ha la porta-finestra di collegamento con il locale accessorio.

Nel primo piano si rileva la presenza di uno stenditoio scoperto, cui si accede dalla soffitta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA NINO LAMBOGLIA, 42/44-
VILLINO CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA - PIANO S1, T, 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 31/03/2006 al 05/04/2006	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 1068 Part. 1784, Sub 9, Fg. 1068 Part. 1784, Sub 504, Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.5, Cons. 4,0 vani Rendita £ 702,38 Strada di Servizio del Consorzio di Bonifica n. snc - piano S1, T, 1	Variazione del 31/03/2006: pratica n. RM0256637: inserimento posti auto scoperti (n. 33073.1/2006)
Dal 05/04/2006 al 16/05/2006	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1);	Catasto Fabbricati Fg. 1068 Part. 1784, Sub 9, Fg. 1068 Part. 1784, Sub 504, Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.5, Cons. 4,0 vani Rendita £ 702,38 Strada di Servizio del Consorzio di Bonifica n. snc - piano S1, T, 1	Variazione intestati: Atto del 05/04/2006 Repertorio n. 36525/3960
Dal 16/05/2006 al 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1);	Catasto Fabbricati Fg. 1068 Part. 1784, Sub 9, Fg. 1068 Part. 1784, Sub 504, Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.5, Cons. 4,0 vani Rendita £ 702,38 Strada di Servizio del Consorzio di Bonifica n. snc - piano S1, T, 1	Variazione nel Classamento del 16/05/: Pratica n. RM0399853 in atti dal 16/05/2006
Dal 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1);	Catasto Fabbricati Fg. 1068 Part. 1784, Sub 9, Fg. 1068 Part. 1784, Sub 504, Zc. 6 - Categoria A/7 Cl.5, Cons. 4,0 vani Rendita £ 702,38 Superficie totale: 54 mq Superficie escluse aree scoperte: 54 mq Strada di Servizio del Consorzio di	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

		Bonifica n. snc - piano S1, T, 1	
--	--	----------------------------------	--

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA NINO LAMBOGLIA, 44 - POSTO AUTO SCOPERTO - PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 31/03/2006 al 05/04/2006	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 1068 Part. 1784, Sub 509, Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.8, Cons. 10 mq Rendita £ 21,69 Strada di Servizio del Consorzio di Bonifica n. snc - piano T.	Variazione del 31/03/2006: pratica n. RM0256637: inserimento posti auto scoperti (n. 33073.1/2006)
Dal 05/04/2006 al 16/05/2006	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1);	Catasto Fabbricati Fg. 1068 Part. 1784, Sub 509, Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.8, Cons. 10 mq Rendita £ 21,69 Strada di Servizio del Consorzio di Bonifica n. snc - piano T.	Variazione intestati: Atto del 05/04/2006 Repertorio n. 36525/3960
Dal 16/05/2006 al 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1);	Catasto Fabbricati Fg. 1068 Part. 1784, Sub 509, Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.8, Cons. 10 mq Rendita £ 21,69 Strada di Servizio del Consorzio di Bonifica n. snc - piano T.	Variazione nel Classamento del 16/05/: Pratica n. RM0399853 in atti dal 16/05/2006
Dal 09/11/2015	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1);	Catasto Fabbricati Fg. 1068 Part. 1784, Sub 509, Zc. 6 - Categoria C/6 Cl.8, Cons. 10 mq Rendita £ 21,69 Superficie totale: 54 mq Superficie escluse aree scoperte: 54 mq Strada di Servizio del Consorzio di Bonifica n. snc - piano T.	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA NINO LAMBOGLIA, 42/44-
VILLINO CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA - 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
	1068	1784	9	6	A/7	5	4 vani	Tot. 54 mq	Euro 702,38	S1, T, 1	
	1068	1784	504					Escl. Aree scop. 54 mq			

**BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA NINO LAMBOGLIA, 44 -
POSTO AUTO SCOPERTO - PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1068	1784	509	6	C/6	8	10 mq	Tot. 10 mq	Euro 21,69	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 9 dicembre 2024, si è verificata la sostanziale difformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente all'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, distinto nella presente Perizia Tecnica come bene n. 1.

Nel dettaglio, il bene immobile in oggetto, allo stato attuale, così come verificato in occasione del sopralluogo, si presenta difforme rispetto alla planimetria catastale sia per quanto riguarda la destinazione d'uso, sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

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

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

Piano terra rialzato

- E' stato ampliato il soggiorno, accorpendo il terrazzo (portico) previsto adiacente alla parete perimetrale del villino rivolta a sud sud/est.
Sono state pertanto aumentate la superficie e la volumetria dell'abitazione, eliminando il terrazzo suddetto. Sulla porzione di parete perimetrale dell'abitazione rivolta ad est, realizzata per "chiudere" il terrazzo (portico) è stata aperta una finestra.
- E' stata ulteriormente ampliata l'abitazione, accorpendo al soggiorno il locale adiacente, rappresentato catastalmente come locale accessorio ed il terrazzo (portico) ad esso adiacente; nella planimetria catastale l'accesso a detto locale accessorio avviene dal terrazzo in oggetto, cui si accede direttamente dall'area esterna di pertinenza tramite scale; in luogo di quanto previsto catastalmente oggi si ha una cucina direttamente collegata con il soggiorno stesso. Le scale di collegamento con l'area esterna posta ad una quota inferiore, ovvero al piano terra, sono state eliminate.
- In prossimità del terrazzo (portico) appena descritto, è stato realizzato un nuovo terrazzo coperto (portico) laddove originariamente (come rappresentato nella planimetria catastale) era prevista ad una quota inferiore (piano terra) l'area esterna di pertinenza del villino, la cui superficie è stata conseguentemente ridotta.

Piano seminterrato

- E' stata variata la destinazione d'uso (rappresentata nella planimetria catastale) dei locali posti al piano seminterrato: trasformando le tre cantine ed il lavatoio previste catastalmente, in due camere (di cui una realizzata unendo due cantine) ed un bagno (realizzata al posto del lavatoio).

Piano primo

- E' stata variata la destinazione d'uso (rappresentata nella planimetria catastale) dei locali posti al primo piano, trasformando la soffitta prevista catastalmente in una camera da letto ed un bagno. I vani esistenti attualmente (camera da letto e bagno) presentano una superficie maggiore rispetto a quella rappresentata catastalmente.
- Lo stenditoio scoperto, infine, appare oggi come un terrazzo coperto da una tettoia.

Per quanto riguarda la conformità catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata nella presente perizia tecnica come bene n. 2, ovvero il posto auto scoperto sito al piano terra, con accesso dal n. civico 44 di via N. Lamboglia, si precisa che esso è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 ed all'attualità non risulta in alcun modo delimitato.

In merito alle difformità riscontrate nel bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 allo stato attuale rispetto a quanto rappresentato catastalmente, si sottolinea che ad oggi non è possibile effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della stessa planimetria, poiché si tratta di opere, (ovvero interventi) realizzate sul bene "previsto catastalmente" in assenza di un'idonea autorizzazione edilizia e che lo scrivente Esperto, come verrà meglio chiarito in seguito, ritiene non sanabili.

Note

Lo scrivente esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene che non siano necessarie volture per l'aggiornamento dei dati inseriti in Catasto; l'accatastamento delle unità immobiliari risulta all'attualità regolare. Si precisa tuttavia che nelle visure catastali degli immobili oggetto di pignoramento risulta l'indirizzo: Strada di Servizio del Consorzio di Bonifica n. snc, e non l'indirizzo in cui si trovano attualmente i beni immobili stessi, ovvero via Nino Lamboglia n. 42/44

PRECISAZIONI

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

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI - SERVITU' - PATTI

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

All'attualità, come comunicato dai debitori eseguiti nel corso del sopralluogo, non risulta costituito un "condominio"; lo scrivente non è riuscito altresì a reperire una copia di un eventuale Regolamento di Condominio.

Si evidenzia quanto riportato nell'art. 2 dell'Atto di "Compravendita" relativo ai beni immobili oggetto di pignoramento, stipulato a rogito Notaio Brugnoli Carlo in data 05/04/2006 (Repertorio n. 36525 - Racc. n. 3960), laddove si precisa che *"quanto è oggetto della compravendita viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con tutti i suoi accessori, diritti, pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza appresso citati"*.

Nell'art. 3 del medesimo Atto di compravendita si riporta che *La società venditrice, in persona del proprio legale rappresentante, garantisce la piena e assoluta proprietà e disponibilità di quanto con il presente atto venduto....*

Garantisce inoltre la parte venditrice che quanto forma oggetto del presente atto è libero da pesi, oneri, vincoli, arretrati di imposte e tasse di qualunque genere, liti in corso, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario risponderne come per legge, ad eccezione:

- *Degli Atti d'obbligo a favore del Comune di Roma popedeutici al rilascio del permesso di costruire citato al successivo art. 5, a mio rogito in data 26 aprile 2004, repertorio n. 24978/2206, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 27 aprile 2004 al n. 3716 Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 27 aprile 2004 al n. 27475 di formalità, ed in data 19 maggio 2004 repertorio n. 25722/2261, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 24 maggio 2004 al n. 4772 Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 21 maggio 2004 al n. 34262 di formalità, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere*

- *Dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 12 luglio 2005 al n. 29033 di formalità, a garanzia del mutuo edilizio concesso dalla "Banca Intesa S.p.A." alla società venditrice, la quale, relativamente agli immobili in oggetto, grava solo formalmente e senza fondamento di causa essendo stati i beni medesimi liberati dalla suddetta garanzia ipotecaria in sede di frazionamento del mutuo con Atto a mio rogito in data 23 marzo 2006 repertorio n. 36392/3923..."*.

Si rileva, pertanto l'esistenza di:

- un Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulato a rogito Notaio Brugnoli Carlo in data 26 aprile 2004, Repertorio n. 24978 (trascritto in data 27/04/2004 al Reg. part n. 27475 ed al Reg. Gener. n. 42255 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore del Comune di Roma e contro "***Omissis***", di cui lo scrivente ritiene utile riportare di seguito uno stralcio:
*"Desiderando la società ***" uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, con il trascrivendo Atto, per se ed aventi causa, si è impegnata:*
 - *A vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 1.030 di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante dell'atto in trascrizione, al quale si allega sotto la lettera A;*
 - *Irrevocabilmente e definitivamente a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 108,64 a parcheggio privato a servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spesa l'ordinaria e straordinaria manutenzionee sistemazione, così come risulta dalla planimetria che si allega al trascrivendo atto sotto la lettera B, nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso;*
 - *Inoltre a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché porre a dimora n. 6 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50, così come risulta dalla planimetria allegata quale parte integrante dell'atto in trascrizione sotto la lettera C, nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde;*
 - *A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del piano terra al servizio dell'edificio, ed a mantenere a giorno e libera la superficie portico del piano terra, così come riportato nelle allegate planimetrie conformi al progetto approvato e costituenti parte integrante del trascrivendo atto al quale si allegano riunite in unico inserto sotto la lettera D"*

- un Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulato a rogito Notaio Brugnoli Carlo in data 19 maggio 2004, Repertorio n. 25722 (trascritto in data 21/05/2004 al Reg. part n. 34262 ed al Reg. Gener. n. 53023 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore del Comune di Roma e contro "***Omissis***", di cui lo scrivente ritiene utile riportare di seguito uno stralcio.

*"La società ***" ha presentato al Comune di Roma in data 23 gennaio 2003 al n. 5299 di protocollo un progetto per la realizzazione di un edificio per civile abitazione sul terreno di sua proprietà sito in comune di roma, localita saline di ostia antica, via giulio minervini snc, e precisamente: - terreno della superficie di metri quadrati 1.030, confinante via giulio minervini, particelle 1243, 247, 902, canale colatore, salvo altri; nel n.c.t. di detto comune quanto sopra risultava distinto nel*

foglio 1068, all. 1009, particella 248, di are 10.30, attualmente frazionata nelle particelle 1611 di are 09.56 e 1612 di are 00.74; che la stessa società con atto unilaterale a mio rogito in data 26 aprile 2004, ha ceduto gratuitamente all'amministrazione comunale una superficie di mq. 74 distinta nel n.c.t. del comune di roma nel foglio 1068, all. 1009, particella 1612 ai sensi del cap. 1 art. 5.4 del piano particolareggiato n. 40 della zona o/2 (saline di ostia antica), come risulta dal tipo di frazionamento catastale allegato sotto la lettera "a" all'atto a mio rogito in data 26 aprile 2004 sopra citato.

*Desiderando la società *** "uniformarsi a quanto viene richiesto dal comune di roma, con il trascrivendo atto, per se ed aventi causa, si impegna:*

- *a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreni di mq. 956 di sua proprietà, sopra descritto, al servizio della progettata costruzione così come risulta dalle planimetrie conformi al progetto approvato allegato al trascrivendo atto;*
- *a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq. 120,64 a parcheggio privato a servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spesa l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del trascrivendo atto nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso;*
si impegna, inoltre, a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, nonché a porre a dimora n. 10 alberi di altezza non inferiore a metri 3,50, così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del trascrivendo atto, nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde;
- *a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali del piano seminterrato, al piano sottotetto al servizio dell'edificio ed a mantenere la destinazione d'uso non residenziale degli accessori al piano rialzato al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano rialzato, come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del trascrivendo atto. L'obbligazione anzidetta da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari di roma non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del comune di roma. Non ottemperando la società agli impegni che con il trascrivendo atto assume verso il comune di Roma e che graveranno come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del trascrivendo atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa società ed aventi causa.*

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come rilevato nel paragrafo precedente, all'attualità per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva non risulta essere costituito un "condominio", né è stato reperito dallo scrivente stimatore l'eventuale "Regolamento di Condominio".

Non è possibile stabilire con certezza l'esistenza o meno di eventuali spese (relativamente ai beni oggetto della presente Procedura Esecutiva) "comuni" con le proprietà vicine, né ovviamente è stato possibile quantificare approssimativamente l'eventuale importo medio delle stesse e l'eventuale debito che i debitori eseguiti hanno ad oggi nei confronti degli altri condomini.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato sito in Roma, via Nino Lamboglia, angolo via Giulio Minervini, cui appartengono i beni immobili oggetto di pignoramento presenta una struttura in cemento armato ed è dotato di una copertura con tetto a falde.

Le superfici esterne dell'edificio sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è costituito da cinque villini che si sviluppano su tre piani, ovvero due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il fabbricato in oggetto presenta in via Nino Lamboglia diversi accessi pedonali e/o carrabili alle diverse unità immobiliari.

Nel caso di specie, al bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 si accede sia tramite un cancelletto in metallo pedonale posto al numero civico 42 di via Nino Lamboglia, sia tramite un cancello in metallo carrabile sito al numero civico 44 della medesima via. Attraverso i suddetti cancelli si accede direttamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto.

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

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; al posto auto scoperto si accede tramite il cancello carrabile sito in via Nino Lamboglia n. 44.

Il villino presenta una esposizione sud - sud/est ed è caratterizzato da un'altezza interna utile differente nei diversi piani:

- al piano terra si rileva un'altezza interna utile pari a ml. 2,75, salvo una porzione di soggiorno (laddove era previsto il terrazzo esterno, ovvero in prossimità della parete perimetrale dell'abitazione rivolta a sud - sud/est) in cui è presente una copertura inclinata ad una falda, con altezza massima pari a 3,75 m;
- al piano seminterrato si rileva un'altezza interna utile pari a ml. 2,65 ca. nei diversi ambienti;
- al primo piano, caratterizzato dalla presenza di una copertura inclinata ad una falda, si rileva un'altezza interna utile massima pari a 2,55 ml.

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

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

Il bagno sito al piano terra, dotato di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 2,00 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e non si rileva la presenza né di una doccia, né di una vasca.

Il bagno sito al piano seminterrato, privo di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica chiare in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 1,90 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una doccia.

Il bagno sito al primo piano, dotato di lucernario, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, per tutta la loro altezza; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una doccia.

I pavimenti dell'intera unità immobiliare in oggetto sono costituiti prevalentemente da piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono in tutti i piani in legno, dotati di vetro-camera. Sono presenti grate esterne. Al primo piano sono presenti lucernari in ogni vano (camera e bagno).

Le porte interne sono in legno. Le scale interne di collegamento presentano gradini in marmo e sono dotate di corrimano in metallo.

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno, marca "Comfeè", installato in un armadio in metallo posto nell'area esterna di pertinenza al piano terra del villino oggetto di pignoramento, quindi esternamente rispetto all'unità immobiliare. Il debitore esecutato in occasione del sopralluogo comunicava che l'impianto di riscaldamento non è funzionante ed il riscaldamento è garantito dai condizionatori. Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di condizionatori in tutti i piani; nel dettaglio essi sono presenti nella camera 1 del piano seminterrato, nel soggiorno al piano terra rialzato, e nella camera 3 al primo piano.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con adeguato numero di punti-luce; si rileva la presenza di due citofoni, uno nel disimpegno del piano seminterrato, in prossimità della porta della camera 1, ed uno nel piccolo disimpegno del primo piano.

Il villino è provvisto al piano terra di un'area esterna di pertinenza, pavimentata, attualmente caratterizzata da una superficie calpestabile pari a 57,00 mq (inclusa la superficie del posto auto scoperto); tale area esterna è delimitata perimetralmente da muri in cemento.

Le scale di collegamento tra tale area esterna ed il piano terra rialzato, (ovvero il livello su cui si sviluppa l'abitazione) sono caratterizzate da un corrimano in metallo. Anche il terrazzo al medesimo piano terra rialzato è delimitato sul fronte verso est - sud/est da una ringhiera in metallo.

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; esso non è delimitato.

Nel corso del sopralluogo (eseguito in data 9 dicembre 2024) si è rilevato che l'unità immobiliare appare ad un esame visivo, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto si trova anch'esso in buono stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo presso gli immobili pignorati, effettuato in data 09 dicembre 2024 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che gli stessi risultavano occupati.

I beni pignorati sono infatti nel possesso del debitore esecutato ***Omissis*** e della sua famiglia (moglie e due figli). L'immobile è attualmente detenuto dalla figlia del debitore esecutato, ***Omissis***, e dai suoi figli (nipoti del debitore) come dichiarato dalla stessa ***Omissis*** in occasione dell'accesso eseguito presso i beni oggetto di pignoramento (e come riportato nell'apposito verbale di sopralluogo), laddove dichiarava che *"il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia"*, riferendo altresì di essere stata *"materialmente immessa nella detenzione"* dell'immobile dai genitori, attualmente residenti in altra città.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA NINO LAMBOGLIA, 42/44-
VILLINO CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA - PIANO S1, T, 1

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA NINO LAMBOGLIA, 44 -
POSTO AUTO SCOPERTO - PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/2006	1) ***Omissis*** (1/1)	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Brugnoli Carlo	05/04/2006	36525 - Raccolta n. 3960	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	06/04/2006	42059	23955

Atto tra vivi - Compravendita:

- a favore del ***Omissis***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- contro “***Omissis***”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Oggetto della compravendita erano le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati con Foglio 1068, part. 1784, Sub. 9, Sub. 504 e Sub 509 ovvero l’abitazione in villini” (Cat. A/7) con annessa area scoperta di pertinenza ed il posto auto scoperto siti in Roma, Strada di Servizio del Consorzio di Bonifica n. snc.

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 18/02/2002	1) ***Omissis*** (1/1)	Atto tra vivi – Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Brugnoli Carlo	18/02/2002	9575 - Raccolta n. 810
		Trascrizione		

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	20/02/2002	16935	11087

Atto tra vivi - Compravendita:

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

Oggetto della compravendita era il terreno sito in Roma, Ostia Antica, Località Saline di Ostia, della consistenza di 10 are e 30 centiare, censito al Catasto Terreni con Foglio 1068, part. 248, ovvero il terreno su cui la società costruttrice ("***Omissis***.") edificherà il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Antecedentemente al suddetto Atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Brugnoli Carlo in data 18 febbraio 2002 (Repertorio n. 9575, Racc. n. 810), come riportato nel medesimo Atto di compravendita *"la parte venditrice garantisce che quanto venduto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità per averlo acquistato con l'atto aa rogito Notaio Guido Schillaci Ventura di Roma in data 28 ottobre 1963, repertorio 579651 registrato a Roma in data 13 novembre 1963 al n. 2477, vol. n. 439"*.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 22/11/2024, relativa al bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 31/10/2023

Reg. gen. 131486 - Reg. part. 96592

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario

Repertorio 30038 del 25/09/2023

A favore di "***Omissis***" - Contro il ***Omissis***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Presenza graffiati

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01.

Iscritta a Roma il 22/05/2009

Reg. gen. 65907 - Reg. part. 18621

Pubblico Ufficiale: Equitalia Gerit S.p.A.

Repertorio 117027/97 del 04/05/2009

Documenti successivi correlati:

➤ Annotazione n. 13246 del 25/10/2013 (cancellazione totale)

Presenza graffiati

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Roma il 03/04/2008

Reg. gen. 40408 - Reg. part. 8478

Pubblico Ufficiale: Siri Luigi

Repertorio 379989/5356 del 31/03/2008

Presenza graffiati

- **Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni** del 24/01/2008

Reg. gen. 9542 - Reg. part. 2654

Pubblico Ufficiale: Brugnoli Carlo

Repertorio 36392 del 23/03/2006

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 29033 del 2005

Presenza graffiati

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Roma il 06/04/2006

Reg. gen. 42060 - Reg. part. 12295

Pubblico Ufficiale: Brugnoli Carlo

Repertorio 36526/3961 del 05/04/2006

➤ Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 12118 del 13/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/05/2008

Cancellazione totale eseguita in data 18/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

Presenza graffiati

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 22/11/2024, relativa al bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 31/10/2023

Reg. gen. 131486 - Reg. part. 96592

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario

Repertorio 30038 del 25/09/2023

A favore di "***Omissis***" - Contro il "***Omissis***", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Roma il 03/04/2008
Reg. gen. 40408 - Reg. part. 8478
Pubblico Ufficiale: Siri Luigi
Repertorio 379989/5356 del 31/03/2008
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Roma il 06/04/2006
Reg. gen. 42060 - Reg. part. 12295
Pubblico Ufficiale: Brugnoli Carlo
Repertorio 36526/3961 del 05/04/2006
 - Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 12118 del 13/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/05/2008
Cancellazione totale eseguita in data 18/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica,

- secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Roma (P.R.G.) l'area su cui sorge l'edificio contenente l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella
 - Tav. "Sistemi e Regole"- scala 1:10000, nel Sistema Insediativo alla componente denominata "Città della trasformazione" - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
Rif. Art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione

Uno strumento operativo, di Attuazione del PRG è rappresentato dal Piano Particolareggiato di Zona O; nel caso di specie l'area in oggetto ricade nel Piano Particolareggiato di zona O n. 40, "Saline"

L'operazione con la quale si dà il via al "riconoscimento urbanistico" delle zone di nuovo abusivismo, inizia nel 1976-77 con l'individuazione dei nuclei mediante "perimetrazione" e con la successiva adozione della variante a zone "O" di P.R.G. (1978)

L'area del Piano Particolareggiato zona O n. 40 "Saline" - Collettore primario" ricade nel territorio dell'attuale Municipio X, ex XIII, nel quadrante sud-ovest di Roma, lungo via del mare.

- Nell'Art. 62 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che "gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi Urbanistici, variamente

denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG....."

L'area non è ricompresa nella "Carta per la qualità:

- Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale", (di seguito PTPR) (edizione 2021) – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Tav. A, (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs 42/2004) l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "paesaggio degli insediamenti in evoluzione".
- Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B (art. 134 co. I lett. a), b), e c) D. Lgs 42/2004), l'area su cui sorge il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva, non è individuata.
- L'area è ricompresa attualmente nella XXXV zona di Roma nell'Agro Romano "Ostia Antica", nella zona urbanistica 13 E "Ostia Antica" del Municipio X di Roma Capitale (ex XIII).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento veniva realizzato a partire dall'anno 2005 ca.; in data 23 gennaio 2003 la Società "****Omissis****" presentava una domanda prot. n. 5299, *"relativa alla realizzazione di un edificio residenziale, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un edificio residenziale sull'immobile sito in Roma – via Giulio Minervini snc Municipio XIII"*.

Nella Seduta del 01 novembre 2003 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla suddetta istanza.

In data 26/04/2004 veniva stipulato un Atto d'obbligo tra il Comune di Roma e la Società costruttrice, a rogito notaio Brugnoli Carlo, rep. n. 24978 Racc. n. 2206., (*"vincolo del lotto, alberature e parcheggi e destinazione d'uso"*) precedentemente descritto.

In data 26/04/2004 veniva stipulato altresì un Atto di cessione gratuita a rogito notaio Brugnoli Carlo repert. n. 24977, Racc. n. 2205.

In data 19 maggio 2004 veniva stipulato un Atto d'obbligo tra il Comune di Roma e la Società costruttrice, a rogito notaio Brugnoli Carlo, rep. n. 25722.

In data 12 luglio 2004 il Comune di Roma rilasciava il Permesso di Costruire n. 760, prot. n. 42867 *"per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile...."*

Come riportato nell'art. 5 dell'ultimo Atto di compravendita relativo agli immobili oggetto di pignoramento, stipulato a rogito Notaio Brugnoli Carlo in data 05 aprile 2006, Repertorio n. 36525, Racc. n. 3960, *"per la realizzazione di opere di variante in corso d'opera è stata presentata al Comune di Roma – Municipio XIII – Denuncia di Inizio Attività, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, in data 16 agosto 2005, prot. n. 70746, sulla base della relazione asseverata dall'Arch. Giovanni Battista Galentino, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Roma e Rieti con il n. 3883.*

In relazione a tale Denuncia di Inizio Attività, la Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara quanto segue:

- *Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte non ricade in zona sottoposta a vincoli per i quali sia necessario richiedere il relativo parere all'Ente preposto;*
- *Le opere realizzate non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati ed adottati e con il regolamento edilizio vigente;*
- *Gli interventi realizzati non recano pregiudizio alla statica del fabbricato ed inoltre rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie vigenti;*
- *Sono stati versati gli oneri concessori, ove richiesti;*
- *Il Comune competente non ha manifestato determinazioni sospensive o contrarie alla realizzazione delle opere in oggetto".*

In merito al Certificato di agibilità si richiama quanto riportato nel medesimo Art. 5 dell'ultimo Atto di Compravendita relativo alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, laddove si sostiene che *"La società venditrice si obbliga infine a richiedere la certificazione di agibilità a propria cura e spese, curando tutte le pratiche nei minimi tempi tecnici"*.

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

Lo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. non è riuscito a reperire telematicamente tramite il "SIPRE (sistema di prenotazione on line di Roma Capitale) la documentazione relativa alla domanda presentata dalla Società *"***Omissis***"* volta ad ottenere il Permesso di Costruzione per l'edificazione del fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva, né la documentazione relativa alla successiva pratica D.I.A. presentata dalla medesima Società costruttrice al Comune di Roma in data 16 agosto 2005, prot. n. 70746, per la realizzazione di opere di variante in corso d'opera, ovvero la documentazione necessaria per verificare ed accertare la conformità edilizia e la legittimità urbanistica dei beni immobili oggetto di pignoramento.

Uno stralcio della documentazione *"di progetto"* suddetta è stato fornito allo scrivente dal debitore esecutato.

Si precisa, inoltre, che una copia degli elaborati grafici di progetto relativi alla domanda volta ad ottenere il permesso di costruire per l'edificazione del fabbricato è allegata all'Atto d'obbligo precedentemente richiamato.

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

Dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente Esperto, emerge la sostanziale difformità tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 1, relativa allo stato dei luoghi attuale (stato rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 9 dicembre 2024), con la planimetria catastale ultima in atti e con gli elaborati grafici visionati allegati alle pratiche edilizie precedentemente richiamate.

Si riscontra una sostanziale difformità sia per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto, distinta nella presente perizia come bene n. 1, sia per quanto attiene alla

distribuzione degli spazi interni: ad oggi si ha una unità immobiliare del tutto differente da quella rappresentata catastalmente e prevista negli elaborati grafici del progetto relativo all'edificazione del fabbricato cui il bene immobile in oggetto fa parte.

Innanzitutto si premette che in luogo del villino "di progetto", ovvero un'unità immobiliare che si sviluppa su tre piani, di cui il piano terra rialzato a destinazione residenziale, il piano seminterrato costituito da locali accessori (quali cantine e lavatoio) ed il primo piano adibito a soffitta e stenditoio scoperto, attualmente è stata realizzata un'unità immobiliare che presenta una destinazione d'uso ad abitazione in tutti i piani.

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

Piano terra rialzato

- E' stato ampliato il soggiorno, accorpendo il terrazzo (portico) previsto nella parete perimetrale del villino rivolta a sud sud/est.
Sono state pertanto aumentate la superficie e la volumetria dell'abitazione, eliminando il terrazzo suddetto. Sulla porzione di parete perimetrale dell'abitazione rivolta ad est, realizzata per "chiudere" il terrazzo (portico) è stata creata una finestra.
- E' stata ulteriormente ampliata l'abitazione, accorpendo al soggiorno il locale adiacente, rappresentato nella planimetria catastale e "di progetto" come locale accessorio ed il terrazzo (portico) ad esso adiacente; l'accesso a detto locale accessorio è prevista direttamente dal terrazzo in oggetto, cui si accede direttamente dall'area esterna di pertinenza tramite scale; in luogo di quanto previsto catastalmente e negli elaborati grafici di progetto, oggi si ha una cucina direttamente collegata con il soggiorno stesso.
Le scale di collegamento con l'area esterna posta ad una quota inferiore, ovvero al piano terra, sono state eliminate.
- In prossimità del terrazzo (portico) appena descritto, è stato realizzato un nuovo terrazzo coperto (portico) laddove originariamente era prevista ad una quota inferiore (piano terra) l'area esterna di pertinenza del villino, la cui superficie è stata conseguentemente ridotta.

Piano seminterrato

- E' stata variata la destinazione d'uso dei locali posti al piano seminterrato: trasformando le tre cantine ed il lavatoio previste catastalmente, in due camere (di cui una realizzata unendo due cantine) ed un bagno (realizzata al posto del lavatoio).

Piano primo

- E' stata variata la destinazione d'uso dei locali posti al primo piano, trasformando la soffitta prevista in una camera da letto ed un bagno. I vani esistenti attualmente (camera da letto e bagno) presentano una superficie maggiore rispetto a quella rappresentata catastalmente.
- Lo stenditoio scoperto, infine, appare oggi come un terrazzo coperto da una tettoia.

Riassumendo, è stata realizzata una unità immobiliare del tutto differente dalla precedente, caratterizzata in tutti i piani una destinazione abitativa e che presenta, altresì, una superficie ed una volumetria maggiori rispetto a quanto previsto catastalmente e negli elaborati grafici di progetto.

Tali "interventi" descritti risultano realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Nel caso di specie si ritiene impropria la destinazione d'uso che attualmente caratterizza il piano seminterrato ed il piano primo (piani adibiti ad abitazione) anche alla luce degli Atti d'obbligo precedentemente richiamati, stipulati tra la Società costruttrice ed il Comune di Roma; si evidenzia che a parere dello scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. si è in presenza di un immobile in parte abusivo caratterizzato da difformità non sanabili per le quali si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (quindi la "demolizione" delle porzioni di abitazione realizzate abusivamente) accertato quest'ultimo da un'ideale autorizzazione amministrativa, al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Si evidenzia che tale immobile, nonostante sia in parte abusivo, può ugualmente costituire oggetto di vendita forzata, ovviamente precisando nell'avviso di vendita la "situazione edilizia".

Appare utile sottolineare che colui che si aggiudica un immobile in sede di esecuzione immobiliare, resta comunque soggetto alle sanzioni edilizie per gli eventuali abusi commessi dal debitore esecutato e pertanto la vendita in sede esecutiva non comporta la "sanatoria" delle irregolarità urbanistiche, ossia degli abusi edilizi che aveva commesso il debitore.

Si precisa altresì che non è possibile effettuare una vendita tra privati di beni abusivi e non sanabili.

In merito alla conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata nella presente perizia tecnica come bene n. 2, ovvero il posto auto scoperto sito al piano terra, internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1, (con accesso dal n. civico 44 di via N. Lamboglia) si precisa che all'attualità esso non risulta in alcun modo delimitato.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente:

- dalle planimetrie catastali ultime in atti relative ai beni immobili oggetto di pignoramento;
- da uno "stralcio" della documentazione del progetto originario relativo all'edificazione del fabbricato di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, fornito allo scrivente dal debitore esecutato;
- da una copia degli elaborati grafici di progetto relativi alla domanda volta ad ottenere il permesso di costruire per l'edificazione del fabbricato, che è allegata all'Atto d'obbligo precedentemente richiamato, stipulato a rogito Notaio Brugnoli Carlo.

Dall'analisi di tale documentazione è emersa la difformità del bene n. 1 in oggetto rappresentato catastalmente e previsto da "progetto del fabbricato" rispetto allo stato dei luoghi attuale (rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 9 dicembre 2024).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Villino con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - via Nino Lamboglia, 42/44 (catastalmente strada di servizio del Consorzio di Bonifica snc) – piano S1, T, 1.
- **Bene N° 2** – Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via Nino Lamboglia, 44 (catastalmente strada di servizio del Consorzio di Bonifica snc) – piano T.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento all'attualità sono di proprietà del ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Trattasi, pertanto:

- bene n. 1: un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione ("abitazione in villino") che si sviluppa su tre piani (un piano terra a destinazione residenziale, un piano seminterrato costituito da locali accessori a servizio dell'unità immobiliare, (ovvero cantine e lavatoio) ed un primo piano, sottotetto, destinato a soffitta e stenditoio) di un fabbricato sito in Roma, via Nino Lamboglia n. 42 (angolo via Giulio Minervini).
- bene n. 2: un posto auto scoperto sito in via Nino Lamboglia n. 44 (angolo via Giulio Minervini), all'interno dell'area esterna di pertinenza, al piano terra, dell'unità immobiliare pignorata distinta nella presente perizia come bene n. 1.

L'intero fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è costituito da cinque villini che si sviluppano su tre piani, ovvero due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il fabbricato in oggetto presenta in via Nino Lamboglia diversi accessi pedonali e/o carrabili alle diverse unità immobiliari.

Nel caso di specie, al bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1 si accede sia tramite un cancelletto in metallo pedonale posto al numero civico 42 di via Nino Lamboglia, sia tramite un cancello in metallo carrabile sito al numero civico 44 della medesima via. Attraverso i suddetti cancelli si accede direttamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile in oggetto.

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

Il posto auto scoperto, bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; al posto auto scoperto si accede tramite il cancello carrabile sito in via Nino Lamboglia n. 44.

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

Si tratta di una zona suburbana, situata a Sud-Ovest del comune di Roma, ed ubicata esternamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, nella XXXV zona di Roma nell'Agro Romano "Ostia Antica", nella zona urbanistica 13 E "Ostia Antica" del Municipio X di Roma Capitale (ex XIII) e confina con il comune di Fiumicino e con le zone Acilia Nord, Casal Palocco, Lido di Ostia Ponente.

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trova a ca. 900 m da importanti arterie viarie quali viale dei Romagnoli, via Ostiense e Via del mare.

A ca. 300 m dal villino sito in via Nino Lamboglia n. 42/44 vi è la fermata del Bus "Fiorelli/Taramelli" (autobus 11), mentre a ca. 700 m vi è la fermata del Bus "Collettore Primario/Zannoni" (autobus 11).

A ca. 2,4 Km si ha la Stazione ferroviaria "Ostia Antica" della ferrovia Roma-Lido.

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

Il bene n. 1, villino con annessa area esterna di pertinenza ubicato a Roma, via Nino Lamboglia, 42, 44 - piano S1, T, 1 è identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo: Strada di servizio del Consorzio di Bonifica n. snc

Fg. 1068, Part. 1784, Sub. 9 e sub 504, Zc. 6, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie catastale tot. 54 mq, Escluse aree scoperte 54 mq, Rendita € 702,38.

Il bene n. 2, posto auto scoperto ubicato a Roma, via Nino Lamboglia, 44 - piano terra, è identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo: Strada di servizio del Consorzio di Bonifica n. snc

Fg. 1068, Part. 1784, Sub. 509, Zc. 6, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 10 mq, Superficie catastale tot. 10 mq, Rendita € 21,69.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Agenzie immobiliari;

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

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto N° 1 - Bene 1: Villino con annessa area scoperta di pertinenza sito in Roma (RM) - Via Nino Lamboglia, 42, 44 - piano S1, T, 1 + posto auto scoperto, sito in Roma (RM), via Nino Lamboglia, 44	104,00 mq	2.050,00 €/mq	€ 213.200,00	100,00	€ 213.200,00
Totale lotto:					€ 213.200,00

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

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

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

Come descritto precedentemente, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n.1 all'attualità presenta difformità rispetto alla planimetria catastale e anche rispetto allo stato urbanistico "legittimo" dell'unità immobiliare in oggetto, (accertato quest'ultimo da un titolo edilizio rilasciato) sia per quanto riguarda la destinazione d'uso dei locali posti ai diversi piani del villino, sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni degli stessi.

Parte di tali interventi, quali, in particolare, l'ampliamento della superficie e della volumetria dell'unità immobiliare in oggetto e la realizzazione di un nuovo terrazzo, sono stati realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo. Si ritiene altresì impropria la destinazione d'uso che attualmente caratterizza in particolare il piano seminterrato ed il primo piano (dove attualmente vi sono locali adibiti a camere da letto e bagni).

Trattasi pertanto, nel caso di specie, di difformità non sanabili, per le quali si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'ideale autorizzazione amministrativa), al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi anche previa presentazione di una eventuale relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Al valore di stima delle unità immobiliare in oggetto vanno sottratti i costi presumibili necessari per la demolizione delle opere abusive, per l'eliminazione dei volumi esistenti aggiunti abusivamente, e per il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato legittimo. Nel complesso, si considerano altresì le imposte, i bolli, tutti i documenti necessari per la pratica edilizia necessaria e l'onorario di un professionista abilitato.

Si precisa nuovamente che tale immobile, in parte abusivo e nel quale sono stati realizzati interventi a parere dello scrivente non sanabili, può ugualmente costituire oggetto di vendita forzata. Si evidenzia comunque che la vendita in sede esecutiva non comporta la "sanatoria" delle irregolarità urbanistiche, ossia degli abusi edilizi che aveva commesso il debitore. Si precisa altresì che non è possibile effettuare una vendita tra privati di beni abusivi e non sanabili.

In merito alle ulteriori modifiche che si rilevano nell'unità immobiliare in oggetto (bene n. 1), ovvero lo spostamento della parete divisoria tra le due cantine al piano seminterrato, con la realizzazione di una camera, ed il frazionamento della soffitta al primo piano, con la conseguente realizzazione di una camera ed un bagno, si precisa che trattasi di interventi realizzati in assenza di idoneo titolo abilitativo.

Nel caso di specie, si evidenzia che, a parere dello scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c., per sanare tali abusi, (esclusi ovviamente i cambi di destinazione d'uso precedentemente descritti, per i quali si ritiene necessario il ripristino della destinazione d'uso "di progetto") si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori

Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria per tali interventi la presentazione di una CILA in sanatoria corredata dalla dovuta documentazione.

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

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

Alla luce di quanto emerso si ritiene congruo operare complessivamente un deprezzamento pari al 15% sul valore di stima del bene in esame.

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

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

Valore finale di stima: € 163.098,00; Valore arrotondato: € 163.000,00

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

Roma, li 12/02/2025

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