
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 1930/2018 del R.G.E.

promossa da

Ubi Finance SRL

Partita IVA: 06132280964

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12



Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	14
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	28
Vincoli od oneri condominiali	30
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	30
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1.....	30
Stima / Formazione lotti	30



INCARICO

All'udienza del 18/07/2019, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

In generale, il Bene 1 è una villa (con annessa piscina, accessori, tettoia, laghetto, su terreno di c.a. 10.450mq lordi), di due piani: al piano terra presenti triplo salone con camino, zona pranzo e ripostiglio, su tre piani sfalsati, cucina e tinello, tre portici, zona notte con bagno e due camere; al piano primo, ballatoio sui saloni, corridoio con Quattro camera e due bagni.

Catastalmente identificata al Fg.114 Part.306 Sub.501 z.c. 6 cat.A/7 cl.9 cons.11,5 vani rend. 3.801,12. Descrizione generale.

Il bene 1 dei due oggetto di pignoramento, è appunto una villa in Roma, Via della Giustiniana n.959, piani T e 1°. Al civico 959 è situato il cancello del comprensorio "Consorzio La Giacinta" che ospita l'immobile. La zona di Roma è quella Nord, a c.a. 1 km fuori del G.R.A. interna al Parco Regionale di Veio. Tale strada, che congiunge la Via Cassia con la Via Cassia Bis, ha certamente qualità paesaggistiche come il parco nel quale è inserita, ricco di scorci naturalistici e reperti archeologici. I centri con un minimo di infrastrutture ed esercizi commerciali più vicini sono le località de La Giustiniana a c.a. 1,5 km e Tomba di Nerone. L'unico mezzo di trasporto pubblico che percorre la via è il bus n.303 che conduce sulla Via Cassia dove sono presenti molte altre linee, sempre di superficie, che portano verso il centro di Roma. La zona, a cavallo tra le due arterie, ad eccezione delle due località suddette che hanno un'edilizia piuttosto densa, ha mantenuto le caratteristiche ambientali originarie ed è pertanto molto poco edificata. Sono presenti ville sparse o poste in comprensori come quello in oggetto con ampi spazi liberi e naturali.

Al civ.959 come visto è presente il cancello elettrificato di ingresso del comprensorio oltre ai citofoni ed alle buche delle lettere. Quindi dalla Via della Giustiniana oltrepassato il cancello si percorre una strada curvilinea, non larga, con altimetrie varie, costeggiata da alberature ben curate dal consorzio (pini, ulivi etc.). Dopo c.a. 1,4 km si giunge al cancello di entrata della villa. Data la tipologia edilizia presente (sostanzialmente ville spesso con ampi spazi e parchi privati) la problematica del parcheggio non è presente, nonostante la larghezza ridotta della strada, che risulta asfaltata (presenti molti dossi e cunette per le radici degli alberi) e priva di marciapiedi ed illuminazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Annesso al Bene 1 è il Bene 2 costituito dal piano seminterrato della Villa dove sono presenti magazzini e garage.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

In generale, il Bene 2 è costituito da cantina e garage situati al piano interrato della villa Bene 1. La cantina è dotata di due bagni e due cucine.

Catastalmente cantina e garage sono entrambe distinte al Fg.114 part. 306 Sub.502 z.c. 6 cat.C/2 cl.3 cons.230mq rend.368,23.

Descrizione generale

Per la descrizione generale della zona, con le sue caratteristiche infrastrutturali etc., fare riferimento e vedere quanto su esposto per il Bene n.1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

Presso il Comune di Roma è stato richiesto Estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio dal quale risulta che i coniugi:

- con atto a rogito Notaio Daniela Maria Roberta D'Urso in data 25.05.2006 hanno scelto il regime della separazione dei beni con annotazione apposta su atto di matrimonio il 25.07.2006;
- con atto a rogito Dr. Giulio Majo in data 22.01.2015 gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (fondo patrimoniale), annotazione effettuata a margine dell'atto di matrimonio in data 17.02.2015.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Presso il Comune di Roma è stato richiesto Estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio dal quale risulta che i coniugi:

- con atto a rogito Notaio Daniela Maria Roberta D'Urso in data 25.05.2006 hanno scelto il regime della separazione dei beni con annotazione apposta su atto di matrimonio il 25.07.2006;
- con atto a rogito Dr. Giulio Majo in data 22.01.2015 gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (fondo patrimoniale), annotazione effettuata a margine dell'atto di matrimonio in data 17.02.2015.

CONFINI



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

Il bene n.1 costituito da villa al piano terra e primo è inserito in un ampio parco. Esso confina con la strada consortile partente da via della Giustiniana n.959, con la part.305 e con la part.324 del foglio 114 del N.C.E.U..

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

Il bene n.2 costituito dalla cantina con garage al piano seminterrato della villa (bene 1) è inserito in un ampio parco. Esso confina con la strada consortile partente da via della Giustiniana n.959, con la part.305 e con la part.324 del foglio 114 del N.C.E.U..

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	299,62 mq	359,45 mq	1,00	359,45 mq	0,00 m	T-1
ballatoio interno	18,16 mq	18,83 mq	0,25	4,71 mq	0,00 m	1
Portici	93,58 mq	96,15 mq	0,35	33,65 mq	0,00 m	T
C.T.	6,25 mq	9,63 mq	0,10	0,96 mq	0,00 m	T
Serbatoio	3,13 mq	5,80 mq	0,10	0,58 mq	0,00 m	T
Impianti piscina - WC	7,03 mq	10,90 mq	0,10	1,09 mq	0,00 m	T
Tettoia	72,00 mq	72,00 mq	0,10	7,20 mq	0,00 m	T
Terreno	10061,00 mq	10450,00 mq	0,03	344,99 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				752,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				752,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie convenzionale del terreno (mq10.450 catastali lordi), si è adottato il seguente criterio estratto dal Manuale Banca dati Immobiliari O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate: 1) valutazione del 10% dell'area sino al quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti lordi (bagni, ripostigli, ingressi e corridoi) + 2) 2% per le superfici dell'area eccedenti detto limite.

La superficie netta del terreno, escluse le costruzioni, è pari a $\text{mq}10.450,00 - \text{mq}389,00 = \text{mq}10.061,00$.

1) 10% del quintuplo della sup. vani principali e accessori diretti: $\text{mq}359,45 \times 5 = \text{mq}1.797,25 \times 10\% = \text{mq}179,72$

2) 2% della superficie eccedente: $\text{mq}10.061,00 - \text{mq}1.797,25 = \text{mq}8.263,75 \times 2\% = \text{mq}165,27$



Totale 1) + 2) = mq179,72 + mq165,27 = mq344,99 (che rispetto alla superficie lorda del terreno rappresenta il 3,301339%, come riportato nello schema della presente interfaccia).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina/magazzini	165,15 mq	193,09 mq	0,35	67,58 mq	3,00 m	S1
Autorimessa	80,51 mq	89,48 mq	0,50	44,74 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				112,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda il coefficiente della cantina/magazzino si utilizza una media tra quello relativo alle cantine inabitabili e quello delle taverne. Effettivamente, quella in oggetto ha caratteristiche inadatte alla residenza (luce e ricambi di aria insufficienti, umidità etc.) ma è d'altronde dotata di alcuni connotati (caminetto, WC, finestre - anche se su intercapedine - o piccoli lucernari) che possono assimilarne l'utilizzo anche come per una c.d. "taverna".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/04/2001	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 670, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 11 Rendita € 3.635,86
Dal 27/04/2001 al 09/04/2002	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 306, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 11,5 Rendita € 3.801,12
Dal 09/04/2002 al 04/05/2011	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 306, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 11,5
Dal 04/05/2011 al 03/09/2019	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 306, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 11,5 Rendita € 3.801,12



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/04/2001	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 670, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 58 Rendita € 3.635,86 Piano S1
Dal 27/04/2001 al 09/04/2002	██████████	██████████ Fabbricati Fg. 114, Part. 306, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 230 Rendita € 368,23 Piano S1
Dal 09/04/2002 al 04/05/2011	██████████	██████████ Fabbricati Fg. 114, Part. 306, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 230 Rendita € 368,23 Piano S1
Dal 04/05/2011 al 03/09/2019	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 306, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 230 Rendita € 368,23 Piano S1

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	306	501	6	A7	9	11,5		3801,12 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al confronto tra stato attuale e planimetria in atti, si riscontrano le seguenti difformità relative al piano terra/1: diversa distribuzione interna, alcune differenti bucatore esterne ed allargamento di un portico (portico n.3 in planimetria allegata). Inoltre si riscontra la presenza sul terreno di una tettoia e di un manufatto adibito a locale per serbatoio.

Sarà necessaria, per la distribuzione interna, l'aggiornamento della planimetria catastale. Per le altre opere, non conformi alla normativa urbanistico edilizia e specialmente paesaggistica, sarà necessaria



la demolizione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	306	502	6	C2	3	230		368,23 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al confronto tra stato attuale e planimetria in atti, si riscontrano le seguenti difformità relative al piano seminterrato:

due ambienti della zona cantine sono stati trasformati in cucine. Tale modifica configura un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente non consentito, quindi lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato come da concessione in sanatoria (vedere capitolo Regolarità urbanistica).

Altra difformità, puramente formale, è la mancanza nel disegno dei due pilastri situati nell'ambiente grande del magazzino. Si presume trattarsi di mera dimenticanza del redattore della planimetria, risolvibile tramite aggiornamento della stessa con presentazione di nuova scheda e procedura Docfa.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c..

E' stato richiesto certificato di residenza dell'esecutata dal quale risulta che la stessa è residente in Roma.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c..

E' stato richiesto certificato di residenza dell'esecutata dal quale risulta che la stessa è residente in Roma.

PATTI



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

L'immobile, allo stato attuale, non risulta locato.

Si fa presente che è prevista sul terreno la realizzazione, da parte di Acea Ato 2 SPA, di opere fognarie (by-pass depuratore Giustinianella) - Decreto Asservimento n.56 del 09.11.2017. I lavori sembrerebbero previsti ma non ancora iniziati. In data 14.09.2018 è stato firmato dalla proprietà e da funzionari di Acea Ato 2 SPA, apposito "Verbale di esecuzione del Decreto di Asservimento (Verbale di immissione con stato di consistenza dell'area interessata in Comune di Roma Fg.114 pt.306).

Le opere, da quanto si evince, riguarderanno il passaggio (servitù) di collettore fognario sul terreno di proprietà ed esattamente a valle della proprietà in zona nord est, in prossimità del fosso.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

L'immobile, allo stato attuale, non risulta locato.

Si fa presente che è prevista sul terreno la realizzazione, da parte di Acea Ato 2 SPA, di opere fognarie (by-pass depuratore Giustinianella)- Decreto Asservimento n.56 del 09.11.2017. I lavori sembrerebbero previsti ma non ancora iniziati. In data 14.09.2018 è stato firmato dalla proprietà e da funzionari di Acea Ato 2 SPA, apposito "Verbale di esecuzione del Decreto di Asservimento (Verbale di immissione con stato di consistenza dell'area interessata in Comune di Roma Fg.114 pt.306).

Le opere, da quanto si evince, riguarderanno il passaggio (servitù) di collettore fognario sul terreno di proprietà ed esattamente a valle della proprietà in zona nord est, in prossimità del fosso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

La villa, in generale, è in discreto stato di conservazione sebbene la maggior parte dell'immobile risulti con finiture e dotazioni decisamente datate e risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione (infissi interni ed esterni, sanitari etc.). Per talune problematiche riscontrate (piccoli problemi di condensa nei bagni, futura sostituzione delle grondaie vetuste) sono da prevedere opere di manutenzione ordinaria.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

La zona magazzino/cantina è in cattivo stato di conservazione, così come la zona autorimessa (fondamentalmente per problematiche di umidità).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

La villa è parte del Comprensorio "Consorzio la Giacinta", di fatto un Supercondominio costituito da più di 30 lotti: quello in oggetto è il n.16. Costituiscono parti comuni del Supercondominio, da quanto si legge nel regolamento che si allega insieme al resoconto dell'Amministrazione relativo al lotto n.16: la struttura di ingresso su Via della Giustiniana, le strade asfaltate, gli attraversamenti per il deflusso delle acque, il ponticello di attraversamento del "Fosso della Crescenza", i manufatti per i contatori dell'energia elettrica e dell'acqua irrigua lungo la strada, gli alberi lungo la via, l'impianto idrico per



l'acqua irrigua, autoclavi, pozzi etc..

Da quanto si legge nelle tabelle millesimali, il lotto in questione ha i seguenti millesimi, riferiti alle seguenti spese di manutenzione:

- Tab. A man. strada 38,96
- Tab. B impianto idrico 28,30
- Tab. D Operaio 35,40
- Tab. E Amministrazione 34,20
- Tab. C Millesimi assemblea 33,63.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

Il fabbricato è parte del Comprensorio "Consorzio la Giacinta", di fatto un Supercondominio costituito da più di 30 lotti: quello in oggetto è il n.16. Costituiscono parti comuni del Supercondominio, da quanto si legge nel regolamento che si allega, insieme al resoconto dell'amministrazione relativo al lotto n.16: la struttura di ingresso su Via della Giustiniana, le strade asfaltate, gli attraversamenti per il deflusso delle acque, il ponticello di attraversamento del "fosso della crescita", i manufatti per i contatori dell'energia elettrica e dell'acqua irrigua lungo la strada, gli alberi lungo la strada, l'impianto idrico per l'acqua irrigua, autoclavi, pozzi etc..

Da quanto si legge nelle tabelle millesimali, il lotto in questione ha i seguenti millesimi, riferiti alle seguenti spese di manutenzione:

- Tab. A man. strada 38,96
- Tab. B impianto idrico 28,30
- Tab. D Operaio 35,40
- Tab. E Amministrazione 34,20
- Tab. C Millesimi assemblea 33,63.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

Il lotto sarà oggetto, a quanto si legge nel "Verbale di esecuzione del Decreto di Asservimento (Verbale di immissione con stato di consistenza dell'area interessata in Comune di Roma Fg.114 pt.306)" di passaggio di condotto fognario (vedere capitolo "Patti") da parte di Acea Ato 2 SPA. Esso costituirà di fatto una servitù.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

Il lotto sarà oggetto, a quanto si legge nel "Verbale di esecuzione del Decreto di Asservimento (Verbale di immissione con stato di consistenza dell'area interessata in Comune di Roma Fg.114 pt.306)" di passaggio di condotto fognario (vedere capitolo "Patti") da parte di Acea Ato 2 SPA. Esso costituirà di fatto una servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

Dopo c.a. 1,4 km dall'ingresso su Via della Giustiniana n.959 si arriva al civ.16 (indicazione del numero di lotto del Comprensorio) dove è presente un cancello elettrificato, in ferro, installato su muro di cinta in blocchetti di tufo. Il fronte strada del lotto è di c.a. 80 mt (misurazione su planimetria di progetto).



L'accesso è dotato di citofono. La posizione della villa con il suo ingresso (lato S-O), è frontale rispetto al cancello, il terreno scende leggermente dalla strada su un vialetto in blocchetti di tufo fino alla costruzione. Sulla sinistra (N-O), inserita nel giardino dove sono presenti molte alberature anche di alto fusto, è presente la piscina di forma in parte curvilinea (approssimativamente c.a. 90mq); nei suoi pressi è presente un piccolo manufatto in tufo costituito da due corpi con tetti spioventi (c.a. 10,90mq complessivi): uno per gli impianti della vasca ed uno adibito a ripostiglio/WC (lavabo e vater). La piscina è perimetrata da una fascia pavimentata, intorno è presente prato piantumato con differenti tipi di arbusti ed alberature. Sempre a N-O oltre la piscina, verso il fosso, che è sul lato opposto alla strada consortile (a c.a. 130 mt da essa a quanto è possibile leggere su alcune planimetrie di progetto) è presente un piccolo laghetto, in realtà a quanto riferito, esso costituisce la zona di fitodepurazione dell'impianto di smaltimento liquami. Continuando il giro in senso orario, attorno alla villa, sul lato N-E ad una quota più bassa del terreno che scende verso il fosso, è presente una tettoia (c.a. 72 mq). Essa è costituita da una struttura leggera con pilastri e travi in profilati di ferro, palancato superiore in legno e guaina impermeabile. E' in cattive condizioni (i venti l'hanno fortemente deformata) ed è utilizzata fondamentalmente come deposito. Di fronte ad essa si apre l'accesso carrabile al garage della villa (vedere Bene 2). Su questo lato collegati al corpo della villa, sono presenti i volumi della centrale termica e del locale serbatoio, in muratura di tufo. Sul lato S-E il terreno risale in direzione della strada e dell'entrata principale della villa. Tutte le strade carrabile sono pavimentate in tufo. E' ivi inoltre presente una zona coperta da ricco pergolato.

La villa, che sostanzialmente si trova in posizione quasi centrale rispetto al lotto rettangolare (in realtà essa è leggermente spostata verso la strada), ha un volume decisamente movimentato: alcuni corpi di fabbrica, visti dall'esterno, sono ad un unico piano, altri a due, o tre sul lato opposto alla strada.

La sua struttura è in C.A. mista a presunta muratura portante in tufo con travature in parte in legno. La composizione delle murature a faccia vista sull'esterno, è formata da un misto di blocchetti di tufo posti in differenti posizioni e lastre regolari di pietra chiara (travertino) o laterizio. La composizione architettonica, in generale, ricorda un pò quella del casale misto a chalet o casa di montagna. Le varietà volumetriche e la tessitura delle murature rendono molto movimentate le facciate. Elementi fondamentali inoltre, risultano gli alti e tozzi comignoli (n. 5 - tutti sempre faccia vista) che sporgono e vanno rastremandosi dalle coperture a falde che sono rivestite con tegole ed embrici. Tutti gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, vecchi presumibilmente dell'epoca di costruzione. Le chiusure esterne sono a persiana in legno. Ove non presenti sono installate grate. Le grondaie del tetto sono tutte in lamiera ed in cattive condizioni. Presenti due portici al piano terra, in zona S-E e N-E, sorretti da tozzi pilastri in muratura.

Piano Terra

L'accesso avviene dal piano terra lato strada (S-O), con portoncino in posizione leggermente defilata, coperto da uno sporto del tetto piuttosto sporgente. Una volta entrati si è di fronte ad un open-space (zona giorno) di oltre 126 mq. Subito a sinistra è presente un ripostiglio (c.a. 4,30mq) che ha un collegamento diretto con la zona notte del piano terra. Questa vasta zona giorno è su tre livelli compensati tra loro da un max di tre gradini cadauno. Tutta la zona è pavimentata con mattonelle di cotto delle dimensioni di un mattone in discrete condizioni. I soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Le pareti sono di colore ocre chiaro.

Il livello più alto è quello dell'entrata, con finestre verso la strada, esso costituisce una sorta di zona pre-soggiorno, caratterizzata dalle scale che conducono al piano primo e dal ballatoio del piano 1° con parapetto in legno, che gira su due lati intorno ad essa e costituisce un affaccio sui due diversi livelli dell'open-space sottostante (il primo ed il 2°).

Il secondo livello (intermedio a scendere) ha affacci verso N-E (porte finestre su portico 1) ed ha come destinazione d'uso attuale, zona pranzo (in comunicazione con la cucina) e con la zona soggiorno. Le sue altezze sono varie, (mt 2,45 zona pranzo) ed il tetto spiovente con grande trave obliqua. Da questa zona, nei pressi dell'apertura della cucina, sotto la scala per il piano 1°, è presente l'accesso per il piano S1 (Bene n.2).

Il livello più basso, la terza zona soggiorno, con grande camino e grandi finestre che danno sul lato N-O (piscina), ha una forma vagamente pentagonale e copertura a falda unica verso il caminetto.



Tra i livelli 1 e 2 sono presenti due grossi pilastri faccia vista, che delimitano l'affaccio tra i due ambienti alle due differenti quote.

Come visto, dalla zona pranzo è possibile accedere alla zona cucina (c.a. 42 mq). Essa è suddivisa in due ambienti open-space, nel primo è presente un grande tinello/pranzo separato dalla cucina vera e propria, da un'isola con zona cottura sovrastata da una grande cappa. Presenti due uscite sui portici di N-E (portico 1 e 3) e S-O (portico 2), oltre ad una finestra verso S-E. La pavimentazione (presunto gres o cotto) differente da quella della zona giorno, è simile ai rivestimenti della zona cucina. Le pareti della zona pranzo sono intonacate e tinteggiate di colore bianco come anche tutto il soffitto dell'intero ambiente: il tutto è in discrete condizioni.

Il portico 1 (c.a. 57 mq) è pavimentato in cotto ed ha grossi pilastri faccia vista. Dietro ad esso è presente altra porzione di portico (portico 3 - di c.a. 16 mq - come vedremo non urbanisticamente legittimo, continuazione virtuale del portico 1 anche se non comunicante con esso).

Il portico 2 (c.a. 23,50 mq) è accessibile (dall'interno) unicamente dalla cucina ed è pavimentato in modo differente dal primo se pur sempre con materiale color laterizio (presunto cotto o gres). Sotto questo portico affaccia la zona notte del piano terra.

La zona notte del piano terra è accessibile dal ripostiglio nei pressi dell'entrata o dalla cucina. Essa è costituita da un corridoio che distribuisce due camere da letto ed un bagno. La prima camera da letto (L1 c.a. 11,30 mq) è tinteggiata color ocra con pavimenti color laterizio (gres o cotto). Segue il bagno (c.a. 11,70 mq) pavimentato e rivestito con mattonelle color marrone/laterizio, completo di sanitari e con l'unica vasca da bagno del fabbricato. E' in discrete condizioni ma datato, presenta due gradini di accesso alla zona vaso/bidet. La seconda camera (L2 c.a. mq 19,50), con tetto spiovente, ha pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di color bianco e pavimento simile a quello della prima camera.

Piano primo.

Al piano primo della villa è presente un'altra zona notte sovrapposta in parte alla cucina, in parte alla zona notte del piano T ed in parte alla zona pranzo nell'open-space. Tramite la scala in legno nella zona ingresso, alla cui sommità inizia il ballatoio che affaccia sull'open space compiendo un percorso ad "elle", si accede ad un corridoio che distribuisce quattro camere da letto ed un bagno.

La prima camera (L3 c.a. 16,40mq) è tinteggiata di colore rosa scuro e soffitto bianco. Visibili a soffitto le tracce dei travetti e delle pignatte del solaio per presunto inizio di condensa. L'affaccio è verso N-E.

La seconda camera (L4 c.a. 12,50 mq) ha le pareti color verde, essa ha accesso diretto su piccolo WC privato, dotato di vaso, lavandino e piccola finestra (non urbanisticamente legittima).

Segue il bagno comune suddiviso in due ambienti, uno più piccolo (c.a. mq 2,20) con bidet e vaso, finestrato ed un seconda zona (c.a. mq 6,00) con doccia, e lavabo doppio. Il tutto pavimentato con gres color salmone e pareti rivestite con piastrelle bianche. Esso è in discrete condizioni.

La terza camera da letto (L5 c.a. mq 9,00) è pavimentata come le altre camere e tinteggiata di colore viola chiaro.

Chiude il piano 1° un'ultima camera da letto (L6 c.a. 13,69 mq) tinteggiata di colore blu con bagno privato completo (con doccia) e doppio lavello. Quest'ambiente con problematiche di condensa anche maggiori, è pavimentato in gres color azzurro con pareti in parte rivestite di piastrelle bianche con restante parte intonacata e tinteggiata di colore blu. Esso è in generale in cattive condizioni di manutenzione, nelle tinte di pareti e soffitti.

Tutti gli infissi interni in legno dell'appartamento sono piuttosto vetusti risalenti per la maggior parte all'epoca di costruzione.

La villa è dotata di impianto di riscaldamento (radiatori datati al piano terra) ed acqua calda autonomo funzionanti con serbatoio gasolio e centrale situata, come visto, esternamente al piano terra - lato S-E. Il comprensorio, a quanto riferito non è servito da gas di rete.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1



Il bene n.2 è raggiungibile dall'esterno, tramite percorso carrabile oppure dall'interno della Villa (bene 1).

Autorimessa.

Con la prima opzione, aggirando il fabbricato dal lato S-O verso il lato S-E, attraverso un percorso carrabile pavimentato in blocchetti di tufo partente dal cancello su strada consortile, si giunge all'entrata dell'autorimessa. Essa è dotata di saracinesca a bascula elettrificata in cattivo stato di manutenzione. All'interno l'ambiente, a causa della presenza di pilastri centrali liberi, permette la sosta (scomoda) di max due autoveicoli (presuntivamente uno grande ed uno di medie/piccole dimensioni), nonostante l'ampia metratura disponibile. Per questa ragione al momento del sopralluogo si è riscontrato un utilizzo reale più come magazzino che come garage. All'interno il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore bianco così come le pareti, il tutto in condizioni decisamente mediocri ove non cattive. In alcuni punti sono presenti chiare tracce di umidità da risalita, anche gli infissi (piccole finestre su intercapedine) sono arrugginiti. Presenti anche zone con scrostatura di intonaco. Il pavimento è in piastrelle di klinker datato. Il garage è dotato di energia elettrica.

Da una porta in ferro arrugginita è possibile accedere all'interno del vano scala che immette direttamente alle cantine o permette la risalita verso gli ambienti abitativi del piano T e 1°.

Cantine.

Dal piano terra interno all'abitazione (bene 1), scendendo una scala con partenza nei pressi della porta della cucina, è possibile scendere verso il pianerottolo del piano S1. Qui è possibile notare evidenti tracce di umidità da risalita che in qualche modo condizionano anche la zona superiore vista la mancanza di porte al piano T a chiusura dei due differenti livelli e dello stesso vano scala. Qui si aprono tre porte, una è quella che immette nell'autorimessa; le altre due danno l'accesso a due ambienti di differenti metrature catastalmente e urbanisticamente rappresentate come cantine. Nella realtà, a causa della presenza di ambienti cucina e bagno (ed anche dell'arredo ivi presente) esse potrebbero configurarsi anche come due unità abitative. Vedere il capitolo Regolarità urbanistica del bene 2 per le specifiche urbanistico-edilizie relative a queste irregolarità.

La prima porta a dx sul pianerottolo, conduce ad un primo ambiente (c.a. 18,50 mq) intonacato e tinteggiato di colore bianco, in cattive condizioni vista l'umidità. Privo di finestre, esso distribuisce gli altri ambienti ad iniziare da un bagno (c.a. 7,20mq) in cattive condizioni rivestito con mattonelle datate, di differenti colori tonalità marrone, completo con doccia. Segue un ambiente cucina (c.a. 9,20mq) con medesimi rivestimenti e pavimenti del bagno. A seguire si aprono due camere (risp. c.a. 11,20 e 7,35 mq) con finestre alte su intercapedine intonacate, tinteggiate di colore bianco con le stesse problematiche di umidità. Da notare che è stata accertata la presenza di radiatori (non verificato il funzionamento). Alcuni ambienti sono alti 2,40 ed altri 3,00 mt. Tutto è dotato di energia elettrica con impianti non certificati e datati.

Dal vano scala, la terza porta immette nell'ambiente "cantina" più grande. Si accede ad un corridoio (c.a. 2,95mq) dove si apre a sin. una camera tinteggiata di colore bianco, in mediocri condizioni, con pavimento in klinker. Dall'interno della stessa si accede ad un'altro piccolo ambiente (c.a. 5,82), entrambi sono privi di finestre. Al termine del corridoio una porta apre su un vasto locale con grande camino (presumibilmente esso sfrutta la medesima canna fumaria del camino visto nell'open space del bene 1 e ad esso sovrapposto. Attorno al camino sono state realizzate sedute/divano con schienali in muratura. Il locale è tinteggiato di colore ocra chiaro con soffitti bianchi. Si presume esso abbia avuto manutenzioni, delle tinte almeno, non lontane nel tempo. Nell'ambiente è presente uno spazio a cielo aperto (sorta di chiostrina che sbuca sul lato sud ovest del giardino). Da quest'ultimo, tramite porte finestre, un minimo di luce (pur sempre insufficiente) filtra all'interno dell'ambiente.

Su un lato del locale si accede ad una piccola cucina rivestita e pavimentata in presunto gres color laterizio e ad un bagno completo con doccia, rivestito e pavimentato con mattonelle colorate a disegni marroni. Presenti sanitari molto datati.

In tutto quest'ultimo ambiente si riscontrano meno problematiche di umidità da risalita rispetto al



precedente, probabilmente coperte dalla recente manutenzione delle tinte.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dalla esecutata e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla esecutata e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1972 al 09/04/2002	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Fenoaltea		264291	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2002 al 04/05/2011	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Jorio Paolo	09/04/2002	26460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	23/04/2002	43696	28583
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2011 al 01/08/2019	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lepri Gianfranco	04/05/2011	84749	20087
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	13/05/2011	53347	32536
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.

Relativamente all'atto del 1972, si specifica che esso riguarda l'assegnazione del terreno sul quale sarà costruito l'immobile dal medesimo originario acquirente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1972 al 09/04/2002	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Fenoaltea		264291	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/04/2002 al 04/05/2011	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Jorio Paolo	09/04/2002	26460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	23/04/2002	43696	28583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2011 al 01/08/2019	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lepri Gianfranco	04/05/2011	84749	20087
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	13/05/2011	53347	32536
		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.

Relativamente all'atto del 1972, si specifica che esso riguarda l'assegnazione del terreno sul quale sarà costruito l'immobile dal medesimo acquirente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. Roma 1 aggiornate al 25/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 13/02/2008
Reg. gen. 18185 - Reg. part. 3447
Importo: € 55.000,00
A favore di Banca Popolare Commercio ed Industria SPA
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 13/05/2011
Reg. gen. 53348 - Reg. part. 10715
Importo: € 3.800.000,00
A favore di Banca Popolare di Bergamo SPA
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Gianfranco Lepri
Data: 04/05/2011
N° repertorio: 84750
N° raccolta: 20088

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 21/09/2017
Reg. gen. 107797 - Reg. part. 73513
A favore di Ubi Finance SRL
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Roma il 13/02/2019
Reg. gen. 16721 - Reg. part. 11435
A favore di Ubi Finance SRL
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nel pagamento di €.294,00 per ogni trascrizione di pignoramento, €.35,00 per ogni iscriz. di ipot. volontaria e dello 0,5% sul valore ipotecario con un min. di €.200,00 oltre €.94,00 fisse.



Da notare che sul terreno risultano trascritti i seguenti atti d'obbligo:

- Atto d'obbligo a Rogito Notaio Giovanni Pennacchio rep.60330/1135 trascr. a Roma 1 il 03/01/1973 ai nn.573/493 a favore del Comune di Roma e contro [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà;
- Atto d'obbligo a Rogito Notaio Marcello Terzi in data 12/07/1973 e trascr. a Roma 1 il 18/07/1973 ai nn. 49751/41154 a favore del Comune di Roma e contro [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. Roma 1 aggiornate al 25/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 13/02/2008
Reg. gen. 18185 - Reg. part. 3447
Importo: € 55.000,00
A favore di Banca Popolare Commercio ed Industria SPA
[REDACTED]
- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 13/05/2011
Reg. gen. 53348 - Reg. part. 10715
Importo: € 3.800.000,00
A favore di Banca Popolare di Bergamo SPA
[REDACTED]
Rogante: Notaio Gianfranco Lepri
Data: 04/05/2011
N° repertorio: 84750
N° raccolta: 20088

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 21/09/2017
Reg. gen. 107797 - Reg. part. 73513
A favore di Ubi Finance SRL
[REDACTED]
- **pignoramento**
Trascritto a Roma il 13/02/2019
Reg. gen. 16721 - Reg. part. 11435
A favore di Ubi Finance SRL
[REDACTED]

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nel pagamento di €.294,00 per ogni trascrizione di pignoramento, €.35,00 per ogni iscriz. di ipot. volontaria e dello 0,5% sul valore ipotecario con un min. di €.200,00 oltre €.94,00 fisse.

Da notare che sul terreno risultano trascritti i seguenti atti d'obbligo:

- Atto d'obbligo a Rogito Notaio Giovanni Pennacchio rep.60330/1135 trascr. a Roma 1 il 03/01/1973 ai nn.573/493 a favore del Comune di Roma e contro [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà;
- Atto d'obbligo a Rogito Notaio Marcello Terzi in data 12/07/1973 e trascr. a Roma 1 il 18/07/1973 ai nn. 49751/41154 a favore del Comune di Roma e contro [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

Si premette che in data 16.09.2019 il sottoscritto ha provveduto a richiedere, presso il Dip. P.A.U. del Comune di Roma, Ufficio Certificazioni Urbanistiche, Certificato di Destinazione Urbanistica e che si è in attesa del suo rilascio. Esso si depositerà presso il Tribunale di Roma non appena rilasciato.

A seguito di visura presso l'ufficio P.R.G. del Comune di Roma, si è appurato che secondo il P.R.G. approvato con Del. C.C. n.18 12.02.08, l'area in oggetto risulta ricadente nelle seguenti zone:

- Sistema Ambientale Agricolo - Aree Naturali protette nazionali e regionali. Parchi istituiti. Art.69 delle N.T.A.;

- Rete Ecologica: Componente primaria "A", interessata da reticolo idrografico principale e boschi;

- Carta per la qualità: Parchi istituiti;

Piano territoriale paesistico Regionale (P.T.P.R.):

secondo la Tav. A del P.T.P.R. essa risulta in: Paesaggio agricolo di rilevante valore paesistico naturale;

Fascia idi rispetto dei corsi d'acqua;

secondo la Tav. B del P.T.P.R. essa risulta interessata da: Corsi acque pubbliche; Aree Boscate.

Beni d'insieme:

- Vaste località per zone di interesse archeologico

- Parco di Vejo D.M. 24.02.1986

- Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

- Parco di Vejo D.G.R. 31.01.1989

- Parchi e riserve naturali: Parco naturale e regionale di Vejo istituito con L.R. 29 del 06.10.1987

- P.T.P. 15/7 Vejo-Cesano L.R. 24/98

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

Si premette che in data 16.09.2019 il sottoscritto ha provveduto a richiedere, presso il Dip. P.A.U. del Comune di Roma, Ufficio Certificazioni Urbanistiche, Certificato di Destinazione Urbanistica e che si è in attesa del suo rilascio. Esso si depositerà presso il Tribunale di Roma non appena rilasciato.

A seguito di visura presso l'ufficio P.R.G. del Comune di Roma, si è appurato che secondo il P.R.G. approvato con Del. C.C. n.18 12.02.08, l'area in oggetto risulta ricadente:

- Sistema Ambientale Agricolo - Aree Naturali protette nazionali e regionali. Parchi istituiti. Art.69 delle N.T.A.;



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.

C'è da premettere che lo studio della regolarità edilizia, nel caso specifico, dovrebbe riguardare l'intero immobile costituito dall'intera costruzione, dall'interrato al piano 1°. Qui, nel caso specifico ed al fine della redazione della seguente perizia, esso è stato suddiviso in due unità in quanto due subalterni catastali distinti: Bene 1 (villa al piano T e 1° con parco, piscina e annessi accessori) e dal Bene 2 (magazzino/garage al piano S1). Pertanto solo al fine della presente, le problematiche edilizie sono state separatamente valutate nei due distinti capitoli per il Bene 1 e per il Bene 2.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate esternamente, al piano T e al piano 1°, le seguenti difformità rispetto alla situazione riportata sulle planimetrie catastali citate nelle sanatorie, che costituiscono di fatto l'ultimo progetto legittimo concesso.

Opere esterne:

- nuova costruzione di tettoia esterna N-E;
- ampliamento portico (n.3) esterno N-E;
- apertura finestrella piano T su prospetto S-O (ripostiglio entrata);
- apertura finestrella bagno camera letto n.4 piano 1° S-E.

Per quanto riguarda gli interni del PT e P1°, sono state accertate le irregolarità che seguono.

Opere interne:

- apertura porta su corridoio zona notte piano terra / ripostiglio entrata;
- chiusura porta zona pranzo / corridoio zona notte e apertura tra cucina e stesso corridoio;
- modifiche gradini zona giorno open space;
- modifiche bagno zona notte piano T;
- diversa distribuzione degli spazi interni zona notte piano 1°, con realizzazione di ulteriori due camere e due bagni rispetto al concesso.

La normativa urbanistica della zona, come visto nell'omonimo capitolo, stante la stretta tutela paesistica, non consente nuove edificazioni e/o modifiche seppur lievi dei prospetti, come quelle riscontrate. Pertanto tutte le opere esterne non regolari come sopra indicate, dovranno essere ripristinate previa presentazione presso il Municipio competente di una S.C.I.A. per Risanamento Conservativo, che consenta di riportare la situazione come ante abusi.

Per quanto riguarda le opere interne, per esse, da quanto appurato presso il Municipio XV (allegata risposta dell'Ufficio tecnico) e confermato dalla proprietaria (per quel che riguarda i lavori eseguiti durante il periodo della sua proprietà), non è stata rilasciata alcuna autorizzazione. La regolarizzazione sarebbe subordinata alla presentazione di una C.I.L.A. c.d. in sanatoria (o ritardata) presso il medesimo Municipio, ma dal momento che sarà necessario presentare la S.C.I.A. per gli abusi da ripristinare, la sanatoria relativa alle opere interne sarà compresa in essa, previo pagamento dell'oblazione relativa.

N.B.: per quanto riguarda la S.C.I.A. relativa ai ripristini ed alle spese tecniche, si specifica che dovrà essere presentata un'unica pratica per entrambi i beni 1 e 2 costituendo il fabbricato un'unica unità immobiliare. Infatti anche per il piano S1 (vedere Bene 2) saranno necessarie opere per eliminare irregolarità e riportare la situazione non sanabile come da concessioni in sanatoria. I relativi oneri (per il Municipio e Spese Tecniche) si indicheranno unicamente qui nel Bene n.1.



- COSTI ISTRUTTORIA S.C.I.A., SPESE TECNICHE E SANATORIA OPERE INTERNE

Di seguito i costi relativi alla S.C.I.A. ed alle Spese Tecniche.

Costi S.C.I.A. (validi sia per Bene 1 e sia per Bene 2) istruttoria Municipio: €501,24

Costi sanatoria per opere interne eseguite in assenza di C.I.L.A.: €1.000,00

Spese tecniche (valide sia per Bene 1 e sia per Bene 2) per progetto, presentazione, D.d.L. e Coord. della Sicurezza (D.Lgs.81/08): €3.000,00

TOTALE GENERALE COSTI ISTRUTTORIA SPESE TECNICHE E SANATORIA: €4.501,24

- COSTO OPERE EDILI RIPRISTINI CALCOLATO CON PREZZIARIO REGIONE LAZIO 2012

Di seguito i costi relativi alle opere edili finalizzate ai ripristini esterni, del piano terra e del piano 1°.

DEMOLIZIONE TETTOIA ESTERNA LATO S-E.

S 1.01.4.1 Trabattello mobile prefabbricato UNI EN 1004 in tubolare di alluminio, base cm 60 X 140, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni, stabilizzatori e quanto altro previsto dalle norme vigenti, altezza max. di utilizzo m. 3,00.

S 1.01.4.1.a Nolo per un mese o frazione del solo materiale cad € 28,01 x 1 = €28,01

S 1.01.4.1.b Per ogni montaggio e smontaggio in opera cad € 9,89 x 2 = €19,78

A 3.01.17 Demolizione di strato impermeabilizzante (demolizione di massetto di pendenza e/o eventuale sottofondo da valutare a parte) calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:

A 3.01.17.a. guaina a base bituminosa monostrato mq € 1,55 x mq72,00= €111,60

A 3.02.3. Disfacimento di piccola orditura di tetto in legno compresa cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso:

A 3.02.3.a. tavolame in legno di spessore 20-50 mm mq € 4,65 x mq72,00 = €334,80

A 3.02.5. Rimozione di strutture realizzate con qualsiasi tipo di profilato metallico, compresi la smuratura degli elementi, la cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, escluso il solo calo in basso.

kg € 0,57 x kg 796 = €453,72

A 3.01.14 Demolizione di sottofondi di pavimenti (gretoni e simili) compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone, la spazzolatura delle superfici il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, l'accatastamento nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:

A 3.01.14.b. sottofondi in calcestruzzo con armature anche con rete mc € 103,29 x 14,40 mc= €1.487,37

1.02.01 Terreno di coltivo privo di infestanti, residui vegetali e litoidi, con contenuto minimo in sostanza organica del 2%, compresa fornitura, trasporto, messa in opera, stesa, modellazione, compattatura:

C 1.02.1.b. con mezzi meccanici mc € 27,59 x 14,40mc= €397,29



A 3.03.4. Cernita e preselezione dei rifiuti prodotti in cantiere da avviare a discarica o impianto di recupero:

A 3.03.4.a. legno kg € 1,00 x 792kg= €.792,00

A 3.03.6. Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.

ton € 57,62 X 34,86 ton= €.2.008,00

3.03.7. Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri.

A 3.03.7.a. rifiuti inerti non recuperabili ton € 11,00 x 34,86 ton= €.383,46

Totale = €.6.016,03

DEMOLIZIONE AMPLIAMENTO PORTICO N-E

S 1.01.4.3 Trabattello mobile prefabbricato UNI EN 1004 in tubolare di alluminio, base cm 105 X 160, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni, stabilizzatori e quanto altro previsto dalle norme vigenti, altezza max. di utilizzo m. 10,40.

S 1.01.4.3.a Nolo per un mese o frazione del solo materiale cad € 136,71 x 1 = €.136,71

S 1.01.4.3.b Per ogni montaggio e smontaggio in opera cad € 19,79 x 2 = €.39,58

A 3.02.1. Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, comprese le piccole rimozioni degli elementi collegati al manto di copertura, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso:

A 3.02.1.a. coppo e controcoppo o embrice e coppo mq € 18,08 x mq15,60= €.282,04

A 3.01.18 Demolizione o rimozione di discendenti e canali di gronda in lamiera o PVC, compresi la rimozione di grappe e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed il solo calo in basso

m € 4,54 x 3,68ml= €.16,70

A 3.01.17 Demolizione di strato impermeabilizzante (demolizione di massetto di pendenza e/o eventuale sottofondo da valutare a parte) calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica



autorizzata del materiale inutilizzabile:

A 3.01.17.b. guaina a base bituminosa doppio strato mq € 2,58 x 15,60 mq= €40,24

A 3.01.6. Demolizione di solai (copertura) sia orizzontali che inclinati escluso pavimento e sottofondo, compreso intonaco e/o tubazioni annegate, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:

A 3.01.6.b. in putrelle e tavelloni mq/mm € 0,10 x 250 mm x 15,60mq= €390,00

A 3.01.2 Demolizione di muratura di qualsiasi genere, forma e spessore nonché di volte e volticine compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita con martello demolitore ed a qualsiasi altezza o profondità, con obbligo del taglio secondo linee stabilite, segnalazioni diurne e notturne e l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, riparazioni per danni arrecati a terzi e a condutture pubbliche e private (fogne, gas, acqua, elettricità, telecomunicazioni, ecc.), compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:

A 3.01.2.b. muratura in pietrame locale o con ricorsi a mattoni mc € 91,35 x 0,97mc= €88,60

A 3.01.6. Demolizione di solai (pavimentazione) sia orizzontali che inclinati escluso pavimento e sottofondo, compreso intonaco e/o tubazioni annegate, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:

A 3.01.6.c. in cemento armato mq/mm € 0,21 x 250 x 15,60mq= €819,00

1.02.01 Terreno di coltivo privo di infestanti, residui vegetali e litoidi, con contenuto minimo in sostanza organica del 2%, compresa fornitura, trasporto, messa in opera, stesa, modellazione, compattatura:

C 1.02.1.a. a mano mc € 35,23 x 3,9 mc= €137,39

A 3.03.6. Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.

ton € 57,62 x 16,45 ton= €939,62



3.03.7. Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corrisponsione degli oneri.

A 3.03.7.a. rifiuti inerti non recuperabili ton € 11,00 x 16,45 ton= €180,95

Totale= €3.070,83

CHIUSURA FINESTRE PIANO TERRA E PIANO PRIMO.

S 1.01.4.3 Trabattello mobile prefabbricato UNI EN 1004 in tubolare di alluminio, base cm 105 X 160, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni, stabilizzatori e quanto altro previsto dalle norme vigenti, altezza max. di utilizzo m. 10,40.

S 1.01.4.3.a Nolo per un mese o frazione del solo materiale cad € 136,71 x 1= 136,71

S 1.01.4.3.b Per ogni montaggio e smontaggio in opera cad € 19,79 x 2= €39,58

A 3.02.27 Smontaggio di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane, ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi mq € 11,36 x mq 0,50= €5,68

A 3.02.13 Rimozione di gradini, soglie e simili in marmo o pietra naturale, per uno spessore di 3 cm, compresi il sottofondo dello spessore fino a 5 cm e l'avvicinamento a luogo di deposito provvisorio, eseguita con particolare cura, compresa cernita ed eventuale numerazione delle lastre da riutilizzare, escluso il solo calo in basso:

A 3.02.13.a. lastre di spessore fino a 3 cm mq € 16,53 x mq 0,50= €8,26

N.P.1 Chiusura dei due vani finestra con muratura a finitura esterna uguale alla preesistente, compreso eventuale rincoccio, cucì scuci etc. e intonaci e rasature civili per dare le superfici interne pronte per la tinteggiatura

A corpo = €1.344,00

A 20.01.1. Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti e soffitti

mq € 3,10 x mq 47,40= €146,94

A 20.01.9. Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura ed ogni mezzo d'opera, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione, esclusi i ponteggi esterni e la raschiatura:

A 20.01.9.b. con stucco sintetico mq € 9,30 x mq 47,40= €440,82

A 20.01.13. Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con



rasatura stuccatura e imprimitura:

A 20.01.13.a.3. con pitture acriliche al quarzo mq € 5,94 x 47,40= €.281,55

Totale = €.2.403,54

TOTALE GENERALE RIPRISTINI: €.11.490,40

Riepilogo costi ripristini, sanatoria e spese tecniche:

€.4.501,24 + 11.490,40 = €.15.991,64

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La villa nasce su progetto per una casa unifamiliare in località "la Giacinta" approvato con parere favorevole della Commissione Edilizia del 14.11.1972 a nome di Domenico Colarossi. Successivamente viene rilasciata Licenza edilizia n.924 del 30.07.1973.

Per il rilascio della Licenza il proprietario stipulava due atti d'obbligo con il Comune di Roma con i quali il si obbligava (per se e per gli eventuali eredi e futuri aventi causa), a vincolare:

- la destinazione d'uso del piano S1 come da progetto approvato (che prevedeva, a quanto si legge nel progetto reperito presso il Pau: garage, cantina, lavatoio automatico ed esternamente, centrale termica);

- l'area di mq10.470 (catastalmente risultano 10.450 mq) al servizio della progettata costruzione;

- a costruire, pavimentare, sistemare e mantenere l'accesso alla villa;

- provvedere al deflusso delle acque e smaltimento delle immondizie;

- provvedere a dotare il lotto delle opere e dei pubblici servizi;

- mantenere il carattere unifamiliare della costruzione e mantenere le alberature;

- a destinare e mantenere una sup. di mq 135,40 a parcheggio, mantenere le aree a giardino, e giardini pensili i solai di quelle che invadono i distacchi;

- a far parte del consorzio per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Successivamente, sempre dal Domenico Colarossi nel 1986 con prot.85386 viene presentata domanda di condono, suddivisa in due differenti sotto protocolli, per i seguenti abusi, a quanto si legge realizzati in fase di costruzione:

P.T. - chiusura della chiostrina interna; variazione della sagoma del fabbricato; cambio dest. d'uso del locale deposito in abitazione; realizzazione locale tecnico piscina.

P.1° - realizzazione del ballatoio.

P.S1 - ampliamento per realizzazione locali cantina; cambio destinazione d'uso da cantina a garage di parte dei locali ed

in generale variazioni di sagoma, realizzazione piscina, muri esterni etc..

Il 25.10.2002 vengono rilasciate le due relative concessioni in sanatoria: la n.287552 e la n.287553, ritirate dall'avente causa del Sig. Domenico Colarossi, la Sig.ra Scaccia Simonetta.

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.

C'è da premettere che lo studio della regolarità edilizia, nel caso specifico, dovrebbe riguardare l'intero immobile costituito dall'intera costruzione dall'interrato al PS1. Qui, nel caso specifico ed al fine della redazione della seguente perizia, esso è stato suddiviso in due unità (in quanto due subalterni catastali distinti: Bene 1 (villa al piano T e 1° con parco, piscina e annessi accessori) e dal Bene 2 (magazzino/garage al piano S1). Pertanto solo al fine della presente, le problematiche edilizie sono state separatamente valutate nei due distinti capitoli per il Bene 1 e per il Bene 2.

BENE 2 - Irregolarità riscontrate.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate, al piano S1, le seguenti difformità rispetto alla situazione riportata sulle planimetrie catastali citate nelle sanatorie, che costituiscono di fatto l'ultimo progetto legittimo concesso.

Rispetto alla situazione concessa, all'interno del piano seminterrato ed in particolare nella zona magazzini si è accertato il cambio di destinazione d'uso dei locali non residenziali ad abitazione. Come visto infatti la presenza delle due cucine (i due WC erano già presenti nelle planimetrie catastali allegate alla sanatoria e pertanto legittimi) evidenziano un utilizzo di tipo prettamente residenziale. L'arredo interno lo conferma, anche se esso non costituisce opera edile. In sostanza si prefigura la realizzazione di due immobili residenziali per così dire "autonomi". Si specifica che il cambio di destinazione d'uso è stato realizzato senza opere murarie, ma semplicemente trasformando con impianti i due locali cantina in due cucine.

Data la non conformità dei locali al regolamento edilizio (destinazione abitativa in pieno piano interrato, mancanza requisiti di aerazione ed illuminanti) la variazione in oggetto risulta decisamente abusiva ed i locali cucina sono da ripristinare ritrasformandoli in cantine.

Per quanto riguarda la mancata presenza in planimetria catastale dei due pilastri di fronte al caminetto nell'ambiente più grande, si ritiene debba ritenersi una mera dimenticanza del redattore della planimetria.

Come già illustrato nel capitolo della regolarità urbanistica del Bene 1, i costi relativi alla S.C.I.A. (oneri comunali e spese tecniche) sono i medesimi calcolati per il piano T e 1° in quanto unica pratica edilizia e quindi computati in esso.

Si riportano qui di seguito i costi materiali relativi al ripristino della destinazione d'uso magazzino (opere edili). Essi riguarderanno l'eliminazione dell'impianto idrico, di scarico e del gas dalle due cucine.

- COSTO OPERE EDILI RIPRISTINI CALCOLATO CON ANALISI DEL PREZZO (MATERIALI, MANO D'OPERA OLTRE SPESE GENERALI ED UTILI D'IMPRESA).

Di seguito i costi relativi alle opere edili finalizzate al ripristino della destinazione d'uso a magazzino delle due cucine del piano S1.

Nuovo Prezzo: eliminazione degli impianti idrico, scarico e gas dalle due cucine: spicconatura della muratura per la ricerca delle relative tubazioni, rimozione delle medesime, serraggio di tappi nei monconi di adduzione e di scarico, chiusura e ripristino dell'intonaco murario, trasporti a discarica.

Materiali: malte, ferramenta idraulica: €100,00



Mano d'opera:

- operaio IV liv. 16h x €. /h 30,19 = €.483,04

- operaio comune 16h x €. /h 23,96 = €.383,36

Sommano mano d'opera = €.866,40

Spese generali ed utile d'impresa = (€.100,00 + €.866,40) x 26,50% = €.229,59

Totale costi di ripristino: €.1.195,99

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO T-1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.146,25

Si allega quadro inviato dall'Amministratore del Supercondominio, regolamento del medesimo e Tabelle millesimali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA GIUSTINIANA N.959, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.146,25

Si allega quadro inviato dall'Amministratore del Supercondominio, regolamento del medesimo e Tabelle millesimali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1
In generale, il Bene 1 è una villa (con annessa piscina, accessori, tettoia, laghetto, su terreno di



c.a. 10.450mq lordi), di due piani: al piano terra presenti triplo salone con camino, zona pranzo e ripostiglio, su tre piani sfalsati, cucina e tinello, tre portici, zona notte con bagno e due camere; al piano primo, ballatoio sui saloni, corridoio con Quattro camera e due bagni. Catastalmente identificata al Fg.114 Part.306 Sub.501 z.c. 6 cat.A/7 cl.9 cons.11,5 vani rend. 3.801,12. Descrizione generale. Il bene 1 dei due oggetto di pignoramento, è appunto una villa in Roma, Via della Giustiniana n.959, piani T e 1°. Al civico 959 è situato il cancello del comprensorio "Consorzio La Giacinta" che ospita l'immobile. La zona di Roma è quella Nord, a c.a. 1 km fuori del G.R.A. interna al Parco Regionale di Veio. Tale strada, che congiunge la Via Cassia con la Via Cassia Bis, ha certamente qualità paesaggistiche come il parco nel quale è inserita, ricco di scorci naturalistici e reperti archeologici. I centri con un minimo di infrastrutture ed esercizi commerciali più vicini sono le località de La Giustiniana a c.a. 1,5 km e Tomba di Nerone. L'unico mezzo di trasporto pubblico che percorre la via è il bus n.303 che conduce sulla Via Cassia dove sono presenti molte altre linee, sempre di superficie, che portano verso il centro di Roma. La zona, a cavallo tra le due arterie, ad eccezione delle due località suddette che hanno un'edilizia piuttosto densa, ha mantenuto le caratteristiche ambientali originarie ed è pertanto molto poco edificata. Sono presenti ville sparse o poste in comprensori come quello in oggetto con ampi spazi liberi e naturali. Al civ.959 come visto è presente il cancello elettrificato di ingresso del comprensorio oltre ai citofoni ed alle buche delle lettere. Quindi dalla Via della Giustiniana oltrepassato il cancello si percorre una strada curvilinea, non larga, con altimetrie varie, costeggiata da alberature ben curate dal consorzio (pini, ulivi etc.). Dopo c.a. 1,4 km si giunge al cancello di entrata della villa. Data la tipologia edilizia presente (sostanzialmente ville spesso con ampi spazi e parchi privati) la problematica del parcheggio non è presente, nonostante la larghezza ridotta della strada, che risulta asfaltata (presenti molti dossi e cunette per le radici degli alberi) e priva di marciapiedi ed illuminazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 306, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 1.272.686,47

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati per il bene n.1 sono il sintetico e l'analitico.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine.

PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 2,55% dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,7). Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato in base alle influenze ascendenti (interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità), difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfitto, ubicazione periferica, pari a +0,70) e discendenti (previsione di realizzazioni infrastrutturali ed attrezzature sociali, particolari pregi architettonici, evoluto grado di finimento, dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari pari a - 0,65) operanti sul saggio medio pari al 2,50%: pertanto $(0,70+4,00-0,65) = 2,55\%$.

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre



parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio nonché su quella del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene che di seguito si riassumono:

-caratteristiche positive: contesto di notevole qualità paesaggistica; gradevole qualità architettonica del fabbricato; presenza di dotazioni (cancelli automatici, piscina, laghetto, garage, ampio terreno e notevoli piantumazioni); ampi spazi interni comuni (triplo soggiorno, grandi zone pranzo e cucina più che abitabile);

-caratteristiche negative: isolamento dal centro, dalle infrastrutture ed esercizi commerciali; attrezzature e finiture esterne (nel giardino) non di lusso e non ampliabili; futura servitù fognaria nel terreno; assenza di gas di rete; alti costi di manutenzione aree esterne e gestione consortile; dimensione autorimessa coperta non rapportata alla reale capacità abitativa del fabbricato; problematiche di manutenzione ordinaria; spazi seminterrati (realmente interrati) non abitativi, con problematiche di umidità, luce, aerazione e di eccessiva dimensione per un pieno e completo utilizzo come cantine; zone notte con ambienti non particolarmente ampi (su sei camere da letto, presenti 4 singole, alcune delle quali di dimensioni poco superiori ai limiti di legge); zona abitativa con soli tre bagni non tutti eccessivamente dotati ed ampi; infissi interni ed esterni datati, tecnologicamente ed energeticamente non efficienti; mancanza di condizionamento estivo; finiture interne di non particolare qualità e datate (escluso pavimento P.T. in reale cotto di ottima fattura); irregolarità edilizio-urbanistiche da risolvere; vincoli paesaggistici ed archeologici che impediscono ogni possibile trasformazione esterna e di involucro.

Tali caratteristiche hanno fornito un valore per l'immobile di €/mq 2.200,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

Bene 1 Villa Piano T/1 con terreno = €/mq 2.200,00 x mq 752,63 = €1.655.786,00.

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato e sulla base delle indicazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese di €6,00, si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di conseguenza i Redditi Netti (0,70 del lordo), che attualizzati con i saggi di capitalizzazione di cui sopra, forniscono i seguenti valori di stima arrotondati:

Villa piano T/1° con terreno = €/mq/mese 6,00 x mq 690,73 x (12 + (6,5 x 0,75%)) x 0,70 / 2,55% = €1.370.753,69

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricavano i seguenti valori venali arrotondati dell'immobile: €1.655.786,00 + €1.370.753,69 / 2 = €1.513.269,84

Da questo valore vanno detratti i costi dei ripristini e dei relativi oneri come calcolati nel capitolo regolarità urbanistica del Bene 1:

€1.513.269,84 - €15.991,64 = €1.497.278,20.

In ultimo, il valore arrotondato, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 c.p.c. (15%), sarà:

€1.497.278,20 x 0,85 = €1.272.686,47 che rappresenta il valore finale del bene 1.



- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1

In generale, il Bene 2 è costituito da cantina e garage situati al piano interrato della villa Bene 1. La cantina è dotata di due bagni e due cucine. Catastalmente cantina e garage sono entrambe distinte al Fg.114 part. 306 Sub.502 z.c. 6 cat.C/2 cl.3 cons.230mq rend.368,23. Descrizione generale Per la descrizione generale della zona, con le sue caratteristiche infrastrutturali etc., fare riferimento e vedere quanto su esposto per il Bene n.1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 306, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 161.286,65

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico il procedimento di stima adottato per il bene n.2 è unico e sarà quello sintetico. La scelta è motivata dall'osservazione che il bene in questione ha una capacità reddituale minima se non nulla, se preso come immobile a se stante. Esso ha valore in quanto inserito come accessorio della villa. E' infatti molto poco probabile che esso possa essere affittato individualmente.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio nonché su quella del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene che di seguito si riassumono:

-caratteristiche positive: presenza di WC e caminetto all'interno del magazzino/cantine; ampi spazi disponibili del magazzino/cantine; nel garage saracinesca elettrificata e accesso diretto dall'interno della villa.

-caratteristiche negative: dimensione autorimessa coperta non rapportata alla reale capacità abitativa del fabbricato; problematiche di manutenzione ordinaria; spazi seminterrati (realmente interrati) non abitativi, con problematiche di umidità, luce, aerazione e di eccessiva dimensione per un pieno e completo utilizzo come cantine; irregolarità edilizio-urbanistiche da risolvere; vincoli strutturali che impediscono l'allargamento dell'autorimessa (pilastri liberi interni).

Tali caratteristiche hanno fornito un valore per l'immobile di €/mq 1.700,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

Bene 2 Magazzino/cantine/autorimessa Piano S1 = €/mq 1.700,00 x mq 112,32 = €190.944,00.

Da questo valore vanno detratti i costi dei ripristini e dei relativi oneri come calcolati nel capitolo regolarità urbanistica del Bene 2:

€ 190.944,00 - €1.195,00 = €189.749,00.

In ultimo, il valore arrotondato, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 c.p.c. (15%), sarà:

€189.749,00 x 0,85 = €161.286,65 che rappresenta il valore finale del bene 2.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano T-1	752,63 mq	1.690,99 €/mq	€ 1.272.686,47	100,00%	€ 1.272.686,47
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via della Giustiniana n.959, piano S1	112,32 mq	143.595.664.173,00 €/mq	€ 161.286,65	100,00%	€ 161.286,65
Valore di stima:					€ 1.433.973,12

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 26/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stefanori Andrea

