
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciancitto Carmelita, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2021 del R.G.E.
promossa da

Purple SPV S.R.L.

Codice fiscale: 04846340265

31015 - Conegliano (TV)

contro

Codice fiscale:

Nata a



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	13



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	19
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 252/2021 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 355.800,00	31



INCARICO

In data 21/03/2022, il sottoscritto Arch. Ciancitto Carmelita, con studio in Via dei Marsi, 42 - 00185 - Roma (RM), email carmelita.ciancitto@gmail.com, PEC c.ciancitto@pec.archrm.it, Fax 0761 325 078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: N 41,811725; E 12,618988)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1 (Coord. Geografiche: N 41,811725; E 12,618988)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

I beni pignorati constano di una abitazione con giardino (Bene 1 della procedura) e di un box auto pertinenziale alla stessa (Bene 2). Entrambi i beni insistono su un villino plurifamiliare. Il box auto è posto al livello interrato sottostante l'abitazione e costituisce attualmente un unico ambiente con la cantina della stessa, essendo stato rimosso l'originario tramezzo di separazione tra i due. I due beni in esecuzione sono identificati in catasto dai subalterni 1 e 3 della particella 1707, mentre il giardino graffato all'abitazione è identificato dal subalterno 16 della particella 1700, sempre del foglio catastale 1012 del Comune di Roma.

Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale con accesso principale, pedonale e carrabile, posto al civico 43 di via Monasterace. Al complesso è poi possibile accedere anche con un secondo cancello posto al civico 412 di via Anagnina. Il complesso edilizio, è composto da più fabbricati plurifamiliari, edificati in varie tipologie, ciascuno dei quali consta di abitazioni ed unità immobiliari accessorie (box). Nell'insieme il complesso, comprensivo delle aree comuni, costituisce unico Condominio di 23 condomini. I singoli stabili che lo costituiscono, si elevano ordinariamente per due livelli, terra e sottotetto, oltre al piano interrato e si palesano esternamente tutti in ottimo stato conservativo, sostanzialmente omogenei tanto nei volumi che nelle finiture esterne. Anche gli spazi comuni, la viabilità interna ed il verde condominiale, si mostrano in ottimo stato conservativo e manutentivo. Gli stabili, sono stati edificati a partire dalla prima metà degli anni '90 dalla . e palesano struttura portante realizzata con intelaiatura, travi e pilastri, in c.a., tamponature in laterizi e copertura a falde inclinate rivestite in tegole.

Il complesso residenziale, insiste su una zona urbana, esterna al perimetro del G.R.A. situata nel quadrante Sud Est della periferia cittadina, al margine di un'area a vocazione residenziale, compresa tra la via Anagnina e la via Appia, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici a bassa densità edilizia, sorti per edilizia spontanea a partire dal secondo dopoguerra. Detta area ricade all'interno del territorio del VII Municipio di Roma Capitale. Per una migliore individuazione del contesto urbano esterno al complesso residenziale e della posizione dell'immobile in oggetto all'interno dello stesso, si forniscono con le fotografie 1 e 2 dell'Allegato 5 (documentazione fotografica), due viste satellitari, nelle quali lo stabile di appartenenza degli immobili pignorati è stato evidenziato con un cerchio di colore rosso.

Detta zona urbana, gravita per il collegamento con il resto dell'Urbe, prevalentemente sulla via Anagnina, e secondariamente sulla via Appia, sia per quanto riguarda il trasporto privato che per quello pubblico. Il collegamento con il resto dell'Urbe, dall'abitazione in oggetto, è possibile con il trasporto pubblico grazie alla



linea di bus numero 551, che ha una fermata a circa 200 metri dallo stabile in via del Fontanile Anagnino. Con detto bus, si raggiunge la fermata Anagnina della linea A della Metropolitana, e da qui i principali poli urbani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

Il Bene 2 della presente procedura consta di un locale originariamente edificato ad uso box auto, posto al primo piano interrato, in posizione sottostante l'appartamento costituente il Bene 1 della procedura. Entrambi gli immobili insistono su un ridotto fabbricato adibito a villino bifamiliare. L'accesso al bene è possibile percorrendo un vialetto condominiale, cui si accede dalla pubblica via, a mezzo di un cancello posto in via Monasterace 43. Alla data del sopralluogo il bene costituiva un unicum funzionale con l'adiacente cantina dell'abitazione costituente Bene 1 della procedura, essendo stato rimosso l'originario tramezzo di separazione tra i due ambienti. Nell'occasione di dette opere, l'originaria rampa carrabile che conduceva al livello S1, era stata sostituita da una gradinata pedonale per cui, ad oggi, il locale non è più accessibile alle autovetture. Per ulteriori dettagli in merito allo stabile, ed alla zona urbana di appartenenza si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura.

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** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

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

Relativamente alla verifica richiesta, si è analizzata la certificazione notarile depositata agli atti redatta dal Dottor Gigino Rollo Notaio in Lecce (LE). Il documento è risultato completo tanto in merito alla ricostruzione della provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento (si è risaliti sino alla trascrizione del 02/06/1995), quanto nelle formalità pregiudizievoli a carico del bene, nonché nella ricostruzione degli intestati



e degli estremi catastali susseguirsi nel medesimo arco temporale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

Si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nata a il

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I dati circa la titolarità del diritto della proprietà, sugli immobili oggetto della procedura, sono stati riportati come espressi a partire dal certificato notarile agli atti, a firma Dottor Gigino Rollo Notaio in Lecce (LE), e dalle successive ricerche effettuate dall'esperto.

Dal certificato notarile, si evince che il diritto pignorato della piena proprietà, sui beni posti in esecuzione, è interamente riconducibile in capo alla signora nata a, il, c.f.

avendo la stessa acquistato la piena proprietà del cespite dalla,

con sede in, c.f., con atto di compravendita del 12/05/1995, ai rogiti Notaio Carlo

Cavicchioni, trascritto a Roma 1 il 02/06/1995 ai numeri 20782 di Registro Particolare e 35777 di Registro Generale.

L'esperto ha quindi provveduto a contattare il notaio rogante e ad acquisire copia dell'atto in oggetto che viene fornito congiuntamente alla presente perizia come Allegato 4. Dalla lettura del documento si rileva che la debitrice si dichiarava al momento del rogito come coniugata in regime di separazione dei beni.

Si è conseguentemente provveduto a reperire i documenti utili a verificare se al momento di detto rogito, la debitrice si trovasse o meno nel regime patrimoniale dichiarato. Si fornisce con l'Allegato 8a il Certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza e di Stato civile, della signora, con l'Allegato 8b, il Certificato Anagrafico di Matrimonio della stessa, con l'allegato 8c, l'Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio..

Dal primo dei due documenti acquisiti, è emerso che la signora in data, ovvero

antecedentemente all'acquisto dei beni in esecuzione, aveva contratto matrimonio in con il signor nato a il, c.f.. Dall'Allegato 8b è emerso che detto

matrimonio era stato registrato al numero parte 2 serie A03 - anno - Comune di. Dal relativo

Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, qui fornito come Allegato 8c, è emerso nelle annotazioni marginali, che successivamente al matrimonio, in data 14.12.1989 e quindi antecedentemente all'acquisto dei beni in esecuzione, con atto ai rogiti Notaio Forlini Massimo repertorio 21623, gli sposi avevano scelto di adottare il regime patrimoniale della separazione dei beni (annotazione del 19 aprile 1990).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nata a il

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I due beni in esecuzione, che di fatto costituiscono un unicum funzionale, sono stati interessati dai medesimi trasferimenti proprietari. In merito ai dettagli, sulla titolarità del Bene 2 in oggetto, si veda quanto espresso nella presente relazione in merito al Bene 1 della presente procedura.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

L'appartamento in esecuzione, interno 1 del Villino A/3 (nell'elenco generale condominiale, congiuntamente al box auto, u.i. numero 13), è parte di un villino bifamiliare, nel quale insistono al piano interrato, anche i box auto pertinenziali alle due abitazioni soprastanti. La costruzione, dalla forma articolata, presenta muri di perimetro ortogonali tra loro e ruotati di circa 45 gradi rispetto agli assi cartesiani. Lo stabile, si eleva al centro di un'area a verde, che costituisce i due distinti giardini delle due abitazioni del Villino A/3. Su detta area esterna, che si estende sino al vialetto carrabile condominiale, sono posti i cancelli di accesso alle singole proprietà.

Per quanto sopra esposto possiamo dire che l'unità immobiliare in oggetto (abitazione e giardino) confina: a Nord-Ovest nei piani fuori terra, con l'altra abitazione insistente sul medesimo fabbricato (interno 2 del Villino A/3) e nel piano interrato con il box auto costituente Bene 2 della procedura, oltre che nella parte a giardino con equivalente giardino dell'interno 2 del Villino A/3; per il lato di Nord-Est con il vialetto carrabile condominiale; per il lato Sud-Est con area a giardino dell'abitazione distinta dall'interno 2 del Villino A/4; per il lato di Sud Ovest con distacco verso altro fabbricato, estraneo al complesso condominiale.

Per una migliore individuazione dei confini e degli orientamenti, si veda l'Allegato 3A, Rilievo Architettonico dei tre livelli dell'abitazione (3A Piano Sottotetto, 3A' Piano Terra, 3A'' Piano Interrato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

Il box auto si configura come un ampio vano rettangolare sito al piano interrato del fabbricato cui appartiene identificato come Villino A/3, in posizione sottostante l'appartamento in esecuzione (con il quale costituisce l'interno 1). Lo stabile in oggetto, ospita anche una seconda abitazione ed il relativo box auto individuati dall'interno 2 (sempre del Villino A/3). I lati del vano, sono ortogonali tra loro e ruotati di circa 45 gradi rispetto agli assi cartesiani. In virtù di ciò possiamo asserire che il box auto confina: per il lato Nord-Ovest con il box auto dell'appartamento distinto dall'interno 2 del Villino A/3; per il lato Nord Est, con gradinata, ex rampa garage, insistente nel giardino dell'abitazione distinta dall'interno 1 dello stabile (Bene 1 della procedura); per il lato Sud Est con la cantina della medesima abitazione; per il lato Sud Ovest con originaria intercapedine di



distacco verso muro contro terra (ora costituente unicum con il box). Per una migliore individuazione dei confini e degli orientamenti, si veda l'Allegato 3A" (Rilievo Architettonico del Piano Interrato) e l'Allegato 2b (piantina catastale depositata al pignoramento).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stenditoio - W.C.	19,86 mq	21,58 mq	0,50	10,79 mq	1,80 m	Sottotetto
Lavatoio	12,17 mq	13,85 mq	0,50	6,92 mq	2,00 m	Sottotetto
Abitazione	87,34 mq	100,87 mq	1,00	100,87 mq	2,90 m	Terra
Veranda	9,64 mq	10,54 mq	0,25	2,63 mq	2,90 m	Terra
Cantina	54,66 mq	64,06 mq	0,50	32,03 mq	2,70 m	Interrato
Centrale Termica	8,48 mq	9,54 mq	0,25	2,38 mq	2,70 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				155,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A seguito dell'accesso ai luoghi, svolto in data 19.05.2022 come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, si sono reperiti i dati utili alla determinazione della consistenza. Nell'occasione si eseguiva il rilievo dimensionale dell'abitazione e si acquisiva la relativa documentazione fotografica (fornita come Allegato 5). Si rilevavano inoltre le principali caratteristiche tipologiche, costruttive e conservative dell'appartamento. Le informazioni acquisite sono state riportate nell'Allegato 3. Nello specifico nell'Allegato 3A (rilievo architettonico) si sono riportati gli esiti del rilievo in relazione alla distribuzione interna, alle differenti tipologie di pavimentazioni presenti, alle altezze dei singoli vani, oltre alla posizione delle principali dotazioni impiantistiche tra le quali si segnalano quelle dei sanitari dell'impianto idrico del bagno, delle caldaie e dei radiatori. Nell'Allegato 3B (rilievo dimensionale), si sono riportate le misure del rilievo eseguito, comprensivo del dimensionamento dei serramenti presenti, permettendo l'esatto calcolo delle consistenze sopra definite. Come dettagliato al punto 'Regolarità edilizia', l'immobile presenta alcuni abusi che hanno determinato una espansione dell'abitazione. Questa è avvenuta a danno dell'intercapedine areata al piano interrato e dell'originario portico, ora divenuto parte della cucina, al piano terra, oltre ad abusi minori. Si rilevavano poi cambi nella destinazione d'uso negli ambienti al piano interrato, sottotetto e del box auto. Nel calcolo della consistenza, si terrà esclusivamente conto dei volumi legittimamente edificati e delle destinazioni d'uso autorizzate, come riportato nel Certificato di Agibilità rilasciato, Allegato 11a e conformemente rappresentato nella piantina catastale d'impianto, Allegato 2a.

Relativamente al piano sottotetto, che essendo sotto falda presenta altezza variabile, si segnala che nella consistenza è stata computata solo quella porzione di livello avente altezza utile netta interna, maggiore a metri 1,50.



Si specifica che per superficie lorda dell'abitazione, si è intesa la somma della superficie calpestabile dei singoli vani, delle tramezzature interne, dell'intera estensione dei muri di prospetto sino allo spessore massimo di 50 cm, oltre all'emi-superficie dei muri in comunione con altre unità immobiliari (appartamento confinante). A ciò si è aggiunta la superficie lorda del portico e dei locali ai piani interrato e sottotetto (vani accessori indiretti comunicanti) e della Centrale Termica (vano accessorio indiretto non comunicante). Dette superfici sono state ragguagliate con i congrui coefficienti correttivi così come disciplinato dal D.P.R. 138/1998.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box Auto	36,46 mq	41,66 mq	1,00	41,66 mq	2,70 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				41,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati metrici del box auto sono stati acquisiti nel corso del sopralluogo svolto in data 19.05.2022 come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato. Gli esiti del rilievo dimensionale eseguito sono stati illustrati nell'Allegato 3b. Dalle misurazioni effettuate, è emerso che nel vano, ora non più adibito a box auto, era stata realizzata una illegittima espansione ai danni della retrostante intercapedine. Di detta maggior superficie, e della attuale destinazione, non si terrà conto in fase di calcolo della consistenza, nel cui computo si valuterà solo quanto legittimamente edificato come risultante dal Certificato di Agibilità rilasciato, Allegato 11a e conformemente raffigurato nella piantina catastale d'impianto, Allegato 2b.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1992 al 12/05/1995	, con sede in , proprietaria.	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 973,52 Piano S1-T-1 Graffato Part. 1700 Sub. 16
Dal 12/05/1995 al 02/02/2011, nata a al	, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 973,52 Piano S1-T-1



		Graffato Part. 1700 Sub. 16
Dal 02/02/2011 al 09/11/2015	, nata il , proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 973,52 Piano S1-T-1 Graffato Part. 1700 su. 16
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	, nata a il , proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 155 mq Rendita € 973,52 Piano S1-T-1 Graffato Part. 1700 Sub. 16

Il bene in oggetto consta di un appartamento in villino e delle relative aree pertinenziali esterne. L'abitazione (parte edificata del bene) è identificata al Catasto Fabbricati dal subalterno 1 della particella 1707 (che identifica l'intero stabile del quale l'unità immobiliare in oggetto è parte) del foglio 1012 del Comune di Roma. L'area a giardino pertinenziale, graffata a detta abitazione, è identificata dal subalterno 16 della particella 1700, come documentato dall'Allegato 2c, stralcio del foglio catastale 1012. I dati riassunti nelle tabelle sopra compilate, in relazione alla cronistoria catastale del bene nel ventennio antecedente al pignoramento, sono stati riportati come indicati nella relativa visura storica catastale del villino in esecuzione, qui fornita come Allegato 1a.

Si specifica che la variazione del 02/02/2011, sebbene non si evinca dalla tabella, è relativa ad una variazione toponomastica del duplice accesso al complesso condominiale, in precedenza indicato come prioritariamente sito in via Anagnina 412 - via Monasterace SC, da detta data come prioritariamente sito in via Monasterace SC - via Anagnina 412.

Si specifica che la data del 09/11/2015 (data dell'ultimo aggiornamento eseguito) riportata due volte nell'ultima delle tabelle sopra compilate è da intendersi come da detto giorno in poi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1992 al 12/05/1995	con sede in) proprietaria	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 38 Rendita € 153,08 Piano S1
Dal 12/05/1995 al 02/02/2011	nata a il , proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 38 Rendita € 153,08 Piano S1
Dal 02/02/2011 al 09/11/2015	, nata a il , proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 38 Rendita € 153,08 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	, nata a il , proprietaria per la quota	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6



	di 1/1	Cl.12, Cons. 38 Superficie catastale 41 mq Rendita € 153,08 Piano S1
--	--------	---

Il bene in oggetto consta di locale ad uso box auto, sottostante l'abitazione costituente il Bene 1 della procedura. L'immobile al momento, non è più utilizzabile allo scopo non essendo accessibile alle autovetture in virtù delle modifiche apportate alla rampa di collegamento con il livello stradale.

I dati riassunti nelle tabelle sopra compilate, in relazione alla cronistoria catastale del Bene 2, nel ventennio antecedente al pignoramento, sono stati riportati come indicati nella sua visura storica, qui fornita come Allegato 2a.

Si specifica che la variazione del 02/02/2011, sebbene non si evinca dalla tabella, è relativa ad una variazione toponomastica inerente il duplice accesso al complesso condominiale, in precedenza indicato come prioritariamente sito in via Anagnina 412 - via Monasterace SC, da detta data come prioritariamente sito in via Monasterace SC - via Anagnina 412.

Si specifica che la data del 09/11/2015 (data dell'ultimo aggiornamento eseguito) riportata due volte nell'ultima delle tabelle sopra compilate è da intendersi come da detto giorno in poi.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, 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
	1012	1707	1	6	A7	4	6,5	155 mq	973,52 €	S1-T-1	Part. 1700 Sub. 16

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati della tabella soprastante, sono stati espressi, come riportati nella visura storica del bene fornita come Allegato 1a. Nel documento la superficie catastale del bene è indicata in 155 mq totali, con la ulteriore specifica, escluse aree scoperte 155 mq. Il dato sebbene appaia erroneo data la presenza del giardino (sub. 16 della particella 1700) è in realtà corretto, in quanto la superficie catastale delle aree scoperte per la categoria A7, inizia ad essere computata a partire dalla parte eccedente il quintuplo di quella dei vani principali e accessori diretti (limite evidentemente non raggiunto dall'area esterna in oggetto).

Si fornisce con l'Allegato 2a, la piantina catastale del bene depositata alla data del pignoramento e con l'Allegato 2c stralcio del foglio catastale 1012 del Comune di Roma. Come evidente dal confronto tra la piantina estratta e l'elaborato di rilievo, Allegato 3a, il bene è stato oggetto nel tempo di interventi di trasformazione, cui non ha fatto seguito il deposito del conseguente atto di aggiornamento catastale. Non sussiste pertanto



corrispondenza tra la rappresentazione catastale del bene, ed il suo stato attuale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1012	1707	3	6	C6	12	38	41 mq	153,08 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati della tabella soprastante, sono stati espressi, come riportati nella visura storica del bene fornita come Allegato 1b. Nel documento la consistenza del bene è indicata in 38 mq, per una superficie catastale di 41 mq. La differenza è dovuta alla superficie occupata dall'emi-spessore dei muri in comunione con altre u.i., ed all'intero spessore di quelli di separazione verso esterno.

Si fornisce con l'Allegato 2b la piantina catastale del bene depositata alla data del pignoramento e con l'Allegato 2c stralcio del foglio catastale 1012 del Comune di Roma. Come evidente dal confronto tra la piantina estratta e l'elaborato di rilievo, Allegato 3a, il bene è stato oggetto nel tempo di interventi di trasformazione, cui non ha fatto seguito il deposito del conseguente atto di aggiornamento catastale. Non sussiste pertanto corrispondenza tra la rappresentazione catastale del bene ed il suo stato attuale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

Come dettagliato al punto caratteristiche costruttive prevalenti ed attestato dalla copiosa documentazione fotografica prodotta e fornita con l'Allegato 5, i due immobili oggetto della procedura, sebbene difformi dall'ultimo stato legittimato, si palesano in una condizione manutentiva e conservativa più che buona, mostrando finiture ricercate con elementi quali porte, finestre, intonaci e pavimentazioni sovente di pregio. Il giardino appare ben curato ed arricchito dalla presenza di elementi di decoro. I muri, nei prospetti esterni sono per la maggior estensione rivestiti con bella cortina di mattoni e si mostrano in ottimo stato conservativo anche nelle parti residue rifinite con intonaco e pittura.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

Il vano, originariamente adibito a box auto, costituisce ad oggi un unicum funzionale, con la cantina dell'abitazione soprastante, e si palesa in ottimo stato conservativo, con finiture quali pavimenti, controsoffitti ed arredi fissi (grande bancone in muratura). Pregevoli i decori in stucco colorato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

L'abitazione in oggetto, insiste su un fabbricato che è parte di un complesso immobiliare composto da più villini. Dalla pubblica via, si può accedere al complesso, a mezzo di due cancelli pedonali e carrabili, posti al civico 43 di via Monasterace l'uno, ed al civico 412 di via Anagnina l'altro. Da questi all'interno di un'area integralmente recintata, si diparte la viabilità interna a servizio delle abitazioni, verso la quale affacciano gli ingressi alle singole proprietà. Alcune abitazioni, possiedono accesso carrabile ai box auto pertinenziali, direttamente dalle pubbliche vie, altre invece, in funzione della loro localizzazione, hanno necessità di utilizzare e quindi possono usufruire, solo parzialmente della viabilità interna che risulta a sua volta regolata da ulteriori cancelli. Per la gestione del Condominio, la società costruttrice, ha redatto apposito Regolamento, depositato ai rogiti del Notaio Carlo Cavicchioni in data 09/07/1993 repertorio 34670. Si è acquisita dall'Amministratore di Condominio, signor , copia dello stesso, qui fornita come Allegato 9b. Nel documento sono indicati quali comuni, gli impianti di distribuzione gas, idrico, elettrico, telefonico, fognario, sino alla singola diramazione o al contatore individuale, l'impianto di illuminazione esterna dei vialetti, i cancelli carrabili e quelli pedonali con relativo impianto citofonico, le cassette delle lettere. Sono poi indicate le proprietà comuni ai condomini di ciascun fabbricato, come previste per legge (strutture in elevazione, murature comuni, coperture ecc..). Successivamente alla redazione del Regolamento, come già previsto nello stesso, il complesso è stato ampliato con l'edificazione di ulteriori villini. Si fornisce pertanto relativamente alle quote millesimali ricadenti in capo alle due unità immobiliari in esecuzione, con l'Allegato 9c, l'attuale ripartizione millesimale come fornita dall'Amministratore. Come desumibile dal documento, ai due beni in esecuzione è riconducibile un'unica quota a carico della debitrice. Le ulteriori tabelle, rispetto alla proprietà generale, sono state costituite, come sopra sintetizzato, in virtù dell'uso differenziato che ciascun condomino può fare di talune parti comuni (dai cancelli, alle pulsantiere citofoniche, ai tratti stradali della viabilità interna).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

A livello condominiale, alla debitrice è riconducibile un'unica quota, comprendente entrambi i beni della procedura. Si veda quindi, per le specifiche in merito alle parti comuni, quanto già espresso relativamente all'analogo punto trattato per il Bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

Relativamente alla presenza eventuale di usi civici sul bene in esecuzione, l'esperto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della relativa tavola del P.T.P.R. a seguito della quale nulla è emerso in merito all'oggetto del quesito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1



Relativamente alla presenza eventuale di usi civici sul bene in esecuzione, l'esperto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della relativa tavola del P.T.P.R. a seguito della quale nulla è emerso in merito all'oggetto del quesito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

Sui beni oggetto di stima, veniva svolto in data 19.05.2022 il relativo sopralluogo, il cui verbale è fornito con l'Allegato 7. Venivano rilevate nell'occasione, le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli immobili e prodotta idonea documentazione fotografica, qui fornita come Allegato 5. Gli esiti dei rilievi sono stati sintetizzati nell'Allegato 3A, il rilievo architettonico e nell'Allegato 3B, il rilievo dimensionale e degli abusi. Le unità immobiliari pignorate, insistono su un più ampio corpo di fabbrica composto da 2 appartamenti e due box auto, che fa parte di un complesso immobiliare costituito da più villini, per lo più bifamiliari, aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto. Per una migliore individuazione della posizione del complesso nel contesto urbano e del fabbricato in oggetto in seno al complesso, si vedano le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, raffiguranti due immagini satellitari nelle quali, l'edificio nel quale insistono i beni in esecuzione, è stato evidenziato con cerchio di colore rosso.

Alla viabilità interna del complesso, dalla pubblica via, si può accedere sia dal civico 412 di via Anagnina, che dal civico 43 di via Monasterace, indirizzo identificativo degli immobili in esecuzione, cui corrisponde un doppio cancello in ferro, pedonale e carrabile (foto 3). Oltrepassato il varco e percorsi circa 100 metri, si incontra sulla destra della percorrenza un secondo cancello (foto 4), con pulsantiera citofonica e cassette postali protette da apposita pensilina, che immette in una porzione del complesso pertinenziale a otto villini. Raggiunta l'aiuola con alberi di alto fusto, che funge da rotatoria della viabilità interna (foto 2 e 5), ci si trova in posizione antistante l'ingresso al giardino del villino pignorato, che gode di relativa privacy rispetto al vialetto condominiale, in quanto segregato da quest'ultimo da recinzione metallica ed alta siepe sempreverde (foto 6). Al contrario, in relazione ai giardini adiacenti, tanto quello della seconda abitazione del medesimo fabbricato, quanto quello pertinenziale all'abitazione del fabbricato confinante, il giardino in oggetto si palesa visivamente indiviso, essendo le separazioni tra le pertinenze di dette abitazioni, costituite solo con leggere reti metalliche (visibili sul lato sinistro di foto 8 l'una ed in foto 28 l'altra). Il collegamento tra i differenti giardini, è comunque direttamente possibile, essendo entrambe le recinzioni dotate di cancelletto. Entrati nel giardino dell'abitazione pignorata, ci si trova in posizione antistante l'ingresso all'appartamento, protetto dalle intemperie da apposita tettoia ricavata con prolungamento della falda del tetto (foto 7). Il giardino appare curato ed arricchito dalla presenza di un albero di alto fusto e di elementi di decoro quali, una fontanella ed un muretto in mattoni simulante ruderi antichi, tema ricorrente anche sul retro (foto 6 e 7). Sul lato destro dell'ingresso al giardino, l'originaria rampa carrabile che conduceva al box auto posto al livello interrato, era stata sostituita con una gradinata (funzionale anche all'abitazione adiacente) delimitata da un muretto a sostegno del terrapieno, fungente da aiuola (foto 8). Le opere, eseguite in assenza di titolo, rendono impossibile utilizzare il Bene 2 della procedura, per lo scopo originariamente previsto, box auto. All'esterno l'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo con muri che rifiniti alternativamente, ora con intonaco e pittura di color salmone, ora cortina di mattoni. L'ingresso alla parte abitativa avviene direttamente nel salone, grande vano rettangolare, illuminato da due finestre a quattro ante (foto 9), su cui giunge la scala interna che funge da collegamento verticale tra i tre livelli dell'immobile (foto 10). Il vano come il resto dell'abitazione si palesa in eccellente stato conservativo con cornici in stucco all'imposta tra muri e soffitto e pareti rifinite con carta da parati per il primo metro e ad intonaco e pittura per la parte residua. Dal varco posto in fondo al vano, ci si immette nella cucina (foto 11). Detto ambiente è stato illegittimamente ampliato chiudendo con muratura l'originario portico esterno. Nella zona di espansione, campita in celeste nell'Allegato 3B, sono stati collocati, l'uscita sul retro, una grande vetrata ad arco ed un camino con finiture in pietra e stucchi (foto 12). Dal soggiorno attraverso un ridotto disimpegno (foto 13) si accede alla zona notte, che consta di un bagno, elegantemente rifinito con maioliche e sanitari di design (foto 14), della camera da letto singola (foto 15), con porta finestra per l'uscita al giardino fronte ingresso e della camera padronale (foto 16), anch'essa dotata di porta finestra per l'uscita al giardino fronte



retro. Salendo al piano superiore, un ridotto pianerottolo (foto 17) funge da disimpegno per il bagnetto di servizio (foto 18) e per i due vani originariamente previsti come lavanderia e stenditoio ed ora adibiti a camerette. Il livello è impostato sotto le falde di copertura, pertanto le altezze nette risultano variabili. Queste vanno per la prima camera (foto 19), da un massimo di 2,50 m ad un minimo di 1,60 m, per la seconda camera (foto 20) da un massimo di 2,10 m ad un minimo di 1,25 m.

Al livello interrato si può giungere sia con la scala interna (foto 21) che con la gradinata esterna, attraverso il varco dell'originaria autorimessa (foto 22).

Il piano consta di un ambiente principale, costituito congiuntamente dall'originaria cantina e dal box auto, che ora si mostrano indivisi, essendo stato demolito il tramezzo che li separava. L'unico grande vano risultante, appariva omogeneo nelle finiture e nella ricca decorazione a stucco delle pareti, nei decori dei soffitti e nelle pavimentazioni ed adibito a taverna-salotto. L'ambiente mostrava elementi di arredo in muratura, quali un grande balcone-vetrinetta, dei balconi minori ed un camino (foto 23). La parete di fondo del vano era stata attrezzata a cucina. Sebbene interrato, il piano gode di luce ed areazione naturale, proveniente sia dalla grande porta vetrata che ha sostituito l'originaria porta del box, sia da una porta e da una grande finestra che prospettano sulla chiostrina scoperta (immagine a destra, foto 26). Da detto ambiente è possibile accedere direttamente alla Centrale Termica (immagine centrale, foto 26) ed al giardino, per mezzo di una scala (foto 27). I locali del livello, lungo il perimetro del piano, erano originariamente distaccati dal terrapieno retrostante, da apposita intercapedine tecnica ispezionabile. Detta intercapedine a seguito di lavori edili realizzati in assenza di titolo, era stata trasformata e destinata a bagno (foto 24), a lavanderia (foto 26, immagine a sinistra), a chiostrina (foto 25, immagine centrale) ed a ripostiglio/dispensa (foto 25, immagine a destra). Anche la porzione di intercapedine posta in fondo al box auto, era stata assorbita nell'espansione del vano. Le maggiori superfici illegittimamente utilizzate, sono state evidenziate con colorazione celeste nel rilievo dimensionale del piano fornito con l'Allegato 3B. Dette maggiori superfici, non verranno computate nella consistenza degli immobili, che farà riferimento esclusivamente allo stato legittimato con il titolo rilasciato. Anche nella parte sul retro del giardino, si rilevano abusi. Erano state realizzate infatti, due profonde tettoie poggianti su pilastri rivestiti di mattoni. La maggiore delle due si estendeva per l'intera larghezza della cucina ed era stata realizzata prolungando la falda del tetto (foto 29, lato destro), la seconda per una profondità minore, era stata realizzata lungo tutto il fronte esterno della camera padronale (foto 29, lato sinistro). Sempre nel giardino si rilevavano, un manufatto in legno, metallo e materiale plastico, con funzione di copertura del percorso di collegamento tra l'appartamento in oggetto e l'adiacente abitazione del villino A/4 (foto 28), ed una parete in muratura con addossato un tempietto colonnato (foto 30). Detta parete segregava posteriormente un ridotto volume. A questa porzione del giardino non era possibile accedere, stante che la rete di divisione con il giardino del vicino, non seguiva il limite del confine tra le due proprietà, ma era interna al giardino dell'abitazione pignorata. Analogamente anche sul fronte di ingresso, una porzione del giardino del bene in esecuzione, risultava a seguito di lavori edili, adibito a parte della rampa del garage pertinenziale all'abitazione confinante (villino A/4, vedi foto 36), che pertanto è presumibile sviluppi parte della propria consistenza anche sotto il giardino dell'abitazione in esecuzione. Dette due porzioni di giardino, nella disponibilità dei vicini, sono state evidenziate nell'Allegato 3A', rilievo architettonico del piano terra, con campitura verde chiaro.

Nel complesso l'appartamento appariva curato e con finiture di pregio. La porta di ingresso, del tipo blindato, si mostrava ad arco nella parte sommitale. Il disegno curvo era ripreso nelle porte interne rettangolari, dal disegno delle bugne. La finitura di queste ultime era prevalentemente lasciata con legno a vista lucidato (foto 31). I pavimenti erano rifiniti: al piano sottotetto, con laminato plastico effetto parquet ad eccezione del bagnetto ove presentavano maioliche celesti di formato 20x20; al piano terra, con ceramiche quadrate 40x40, montate diagonalmente nella zona giorno e parallelamente ai muri nelle camere (foto 33); al piano interrato, con un gres stonalizzato, di vari formati con posa varia nell'ambiente principale, con maioliche 30x20 e posa parallela ai muri nel bagno. Il piancito esterno, mostrava elementi di una unica linea ma di differenti tagli, con posa articolata (foto 32). Anche la scala interna si palesava in varie finiture nell'alzata e nella pedata. I gradini erano realizzati, con lastre di granito nelle rampe tra il piano terra ed il sottotetto, con elementi della pavimentazione del piano interrato, tra quest'ultimo livello ed il piano terra. La scala che dalla chiostrina del livello interrato porta al giardino, mostra gradini in peperino, la gradinata d'accesso al vano ex garage, è rifinita in blocchetti di pietra in due colori (foto 8 e 34).

I radiatori sono prevalentemente costituiti da elementi singoli in alluminio montati in batteria. Si rilevavano



localmente radiatori di design (nella camera singola) e uno scaldasalviette nel bagno dell'interrato (foto 35). Per l'esatta individuazione dei corpi scaldanti si veda quanto raffigurato nell'Allegato 3A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

La descrizione delle caratteristiche del Bene 2 della procedura, è stata trattata congiuntamente all'analogo punto relativo al Bene 1, costituendo le due unità immobiliari, ora indivise in virtù dei lavori svolti illegittimamente sull'immobile, un unicum funzionale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

Al momento del sopralluogo, svoltosi in data 19/05/2022, come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, era presente sul bene da stimare la signora, che consentiva l'accesso ai luoghi presenziando alle operazioni peritali. L'immobile risultava quindi nella piena disponibilità della stessa, che lo utilizzava quale residenza propria e della propria famiglia. L'appartamento si presentava ordinariamente arredato ed utilizzato in tutti i vani.

Si è provveduto quindi a reperire, presso i competenti uffici pubblici la documentazione utile alla risposta del quesito in oggetto. Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, Anagrafico di nascita, di Cittadinanza e di Stato Civile della debitrice (Allegato 8a), è emerso che alla data del 31.03.2022 all'indirizzo di via Monasterace 43 Scala Unica Interno 13, risultava iscritta la famiglia anagrafica composta dalla signora dal di lei coniuge signor nato a il e dai loro figli nato a il e nato a il.

L'esperto ha provveduto quindi ad inoltrare presso i competenti pubblici uffici apposita interrogazione per sapere se, relativamente all'immobile in oggetto, risultassero registrati eventuali contratti di locazione nei quali la debitrice fosse intervenuta come dante causa. Alla data odierna nonostante i solleciti l'Agenzia non ha ancora fornito riscontro in merito al quesito posto. Si fornisce con l'Allegato 8d copia dell'interrogazione presentata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

Relativamente allo stato di occupazione del Bene numero 2, si veda quanto già espresso nell'analogo punto per il Bene 1 con il quale è collegato e con cui costituisce unicum funzionale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1995	, nata a il , proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Cavicchioni Notaio in Roma	12/05/1995	40713	8622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/06/1995	35777	20782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	30/05/1995	21475	1/V

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 invariata;

Con l'atto i cui estremi sono sopra riportati, la debitrice acquistava dalla , la piena proprietà su entrambe le unità immobiliari oggetto della presente procedura, ovvero l'immobile distinto in catasto dalla particella 1707 sub 1 (abitazione) graffata alla particella 1700 sub 16 (giardino) e l'immobile individuato dalla particella 1707 sub 3 (rimessa), entrambi i beni insistenti sul foglio catastale 1012 del Comune di Roma. Copia dell'atto di provenienza in capo al debitore, di detti immobili, che ne costituisce nel contempo provenienza ultra ventennale, viene qui fornita come Allegato 4.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1995	, nata a) il , proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Cavicchioni Notaio in Roma	12/05/1995	40713	8622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/06/1995	35777	20782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	30/05/1995	21475	1/V



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 invariata;

I due beni in esecuzione, sono stati nel ventennio antecedente il pignoramento, interessati dai medesimi trasferimenti proprietari, per la cui ricostruzione pertanto, si veda quanto già espresso nella presente relazione in merito al Bene 1 della procedura. Si fornisce con l'Allegato 4 copia dell'atto, ultra ventennale, di provenienza in capo alla debitrice.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca a garanzia di credito
Iscritto a Roma 1 il 24/02/2011
Reg. gen. 18491 - Reg. part. 3964
Quota: 1/1
Importo: € 444.939,00
A favore di Banca Popolare di Roma S.p.A.
Contro
Capitale: € 296.627,70
Percentuale interessi: 6,40 %
Rogante: Notaio Perone Pacifico Elena
Data: 23/02/2011
N° repertorio: 11886
N° raccolta: 5769
Note: Nell'ipoteca risulta quale debitore non datore la società. con sede in) c.f.. L'ipoteca è iscritta su entrambi i beni della procedura.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca a garanzia di credito
Iscritto a Roma il 24/02/2011
Reg. gen. 18490 - Reg. part. 3963
Quota: 1/1
Importo: € 777.629,00
A favore di Banca Popolare di Roma S.p.A.
Contro
Capitale: € 516.419,62
Percentuale interessi: 6,40 %
Rogante: Notaio Perone Pacifico Elena
Data: 23/02/2011
N° repertorio: 11885



N° raccolta: 5768

Note: Nell'ipoteca risulta quale debitore non datore la ., con sede in c.f. . L'ipoteca è iscritta su entrambi i beni oggetto della procedura.

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 14/05/2018

Reg. gen. 54351 - Reg. part. 9550

Quota: 1/1

Importo: € 650.000,00

A favore di Banca Popolare del Lazio Soc. Coop.

Contro

Capitale: € 457.799,42

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 04/05/2018

N° repertorio: 1871

Note: L'ipoteca è iscritta su entrambi i beni della procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma1 il 30/03/2021

Reg. gen. 39522 - Reg. part. 27360

Quota: 1/1

A favore di Purple SPV S.R.L.

Contro

L'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sui beni oggetto della procedura, è stato riassunto nelle tabelle soprastanti, come espresso nel certificato notarile agli atti redatto dal dottor Gigino Rollo, Notaio in Lecce.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Il Bene 2, segue nelle formalità il Bene 1 della procedura, al quale si rimanda per l'esaustiva risposta al presente punto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.02.2008, dall'elaborato prescrittivo 'Sistemi e Regole' si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti Prevalentemente Residenziali. In merito si produce come Allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6b stralcio della analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

Si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura, che insiste nel medesimo fabbricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

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. L'immobile risulta agibile.

L'iter edilizio relativo alla costruzione del fabbricato, del quale le unità immobiliari pignorate sono parte, ha avuto inizio in data 11.11.1988 quando la società . acquistava con atto ai rogiti Notaio

Mazza di Roma, repertorio 28075 raccolta 7260, il terreno su cui sorgerà lo stabile in oggetto. Presentato il relativo progetto presso i competenti uffici comunali, verrà rilasciata a favore della società costruttrice, apposta Concessione numero 487/c in data 04.06.1990. Successivamente, nel corso dell'edificazione, si renderà necessario apportare alcune modifiche al progetto approvato e richiedere una nuova Concessione in Variante che verrà rilasciata in data 10.04.1991 con il numero 275/C. E' stata quindi esperita ricerca documentale presso l'archivio agibilità del Comune di Roma, dalla quale è emerso che per il nucleo originario dell'attuale complesso, costituito da nove villini, era stato richiesto, con domanda numero 25592/93, il rilascio del relativo Certificato di Agibilità, poi avvenuto in data 30.09.1993 e catalogato con i numeri che vanno da 126 a 134 inclusi (un certificato a villino). Si è acquisita copia di detti Certificati di Agibilità, dai quali si evince che i villini, di cui ai progetti 36225/88 e 73373/90 e conseguenti concessioni, erano previsti in due tipologie differenti, villini tipo A nel numero di 5 e villini tipo B nel numero di quattro. I Certificati di Agibilità rilasciati, non differiscono tra loro, se non per l'indicazione della tipologia dello stabile cui fanno riferimento. Essendo il nostro stabile, identificato dalla società costruttrice come villino A/3, si fornirà come Allegato 11 il terzo Certificato di Agibilità rilasciato per detta tipologia A di villini, ovvero il certificato numero 128/93. Si è poi chiesta copia delle concessioni rilasciate (allegati 14a e 14b) e presentata istanza all'archivio progetti, per prendere visione degli elaborati progettuali. In merito a quest'ultima l'ufficio forniva riscontro negativo (Allegato 14c). Dal Certificato di Agibilità rilasciato e dalla piantina catastale di impianto, depositata in data 10/07/1992 è comunque possibile desumere lo stato di progetto dell'immobile bifamiliare, che si mostrava costituito al piano interrato da due box auto, due cantine e due centrali termiche, al piano terra da due abitazioni (ciascuna composta da tre camere e due vani accessori), al piano sottotetto da due lavatoi, due stenditoi, due soffitte. Si ravvisa esatta conformità tra la descrizione dei beni fatta nel Certificato di Agibilità e la loro rappresentazione grafica nella piantina catastale di impianto.

Al momento del sopralluogo i beni si mostravano difformi dallo stato descritto, prioritariamente in virtù delle espansioni realizzate al piano interrato ed al piano terra. Queste sono state attuate al livello inferiore, a danno dell'intercapedine tecnica di separazione dal muro contro terra ed al piano terra a danno del portico. Dette maggiori superfici sono state campite con colorazione celeste continua nell'Allegato 3B. Le espansioni abusive non sono sanabili. Si prevede di ricondurre il bene nella condizione originaria, con il ripristino dei tramezzi di delimitazione dell'intercapedine e del portico e la demolizione di quelli illegittimamente edificati.

Secondariamente si rilevavano difformità nella destinazione d'uso di alcuni vani nel sottotetto e nell'interrato. Al livello superiore, i locali previsti come lavanderia e lavatoio erano stati adibiti a cameretta e si constatava la presenza di un bagno. Non si rilevavano sostanziali modifiche nelle tramezzature. Gli ambienti del piano non possiedono le caratteristiche per poter essere utilizzati e/o sanati per lo scopo attuale. Si prevede quindi di ricondurli alla destinazione originaria, ovvero quella di vani accessori indiretti comunicanti, destinazione con la quale sono stati valutati in fase di calcolo della consistenza. Al piano inferiore, l'originario box auto, a seguito della demolizione del tramezzo di separazione con la cantina era stato congiunto con quest'ultima. Era quindi stata sostituita la rampa carrabile a servizio del box che si estendeva sino al vialetto condominiale, con una gradinata pedonale con accesso dall'interno del giardino pertinenziale all'abitazione. L'intervento è in chiara violazione dell'agibilità rilasciata e del progetto approvato, avendo trasformato un locale alieno all'abitazione



(categoria C/6), in un vano accessorio indiretto comunicante dell'abitazione stessa. Detto cambio di destinazione, non è sanabile. Andrà quindi ripristinata la separazione tra box e cantina e riproposta la rampa carrabile di collegamento con la viabilità condominiale.

Si segnala poi nel retro dello stabile, la presenza di due tettoie in c.a. poggianti su pilastri, l'una edificata prolungando la falda preesistente del tetto, l'altra totalmente ex novo. Non è dato sapere se le opere, oltre che illegittime, ovvero prive dei titoli edilizi necessari, possiedano o meno le caratteristiche costruttive previste a norma di legge per le opere in c.a., pertanto se ne prevede la demolizione ed il ripristino ante operam.

Per le ulteriori modifiche allo stato dei luoghi, in relazione alla rampa garage con accesso dal villino A/4 si veda quanto esposto al punto 'Caratteristiche costruttive prevalenti'.

I costi per le demolizioni, le ricostruzioni, il trasporto a discarica dei materiali di risulta, le spese professionali e quanto altro necessario per ricondurre i beni nello stato legittimato verranno detratti al valore di stima, come illustrato nel relativo punto della perizia ('Stima').

L'Attestato di Prestazione Energetica del villino è stato elaborato, inserendo nel calcolo il solo volume riscaldato dei piani terra e sottotetto, non ravvisandosi tra detti livelli nessun elemento di separazione dei flussi termici (vano scala comune privo di porte al piano). Diversamente l'accesso al piano interrato (da adibire ad usi accessori e valutato come ambiente confinante non riscaldato), avviene da vano scala chiuso da porta e quindi costituisce volume segregabile. I due livelli valutati, constano di un volume lordo riscaldato di 486,55 mc, con una superficie utile di 119,00 mq. La superficie disperdente lorda complessiva è risultata essere di 414 mq, con rapporto S/V di 0,8509. L'immobile ha una dotazione impiantistica molto varia, con più generatori tanto per la produzione di ACS, che per il riscaldamento, oltre a mostrare in alcuni vani, condizionatore a pompa di calore in grado di assolvere alla climatizzazione estiva. Al sopralluogo, dalla proprietà non è stato fornito il libretto degli impianti dell'abitazione con i dati delle apparecchiature in sito, sebbene esplicitamente richiesto (vedi Allegato 7). La sottoscritta ha provveduto ad acquisire i dati utili, con ricerca d'archivio a partire da quelli riscontrabili in sito. L'attestato è stato redatto valutando i soli due generatori presumibilmente funzionali all'intera abitazione, ovvero per il riscaldamento, Caldaia a Basamento, marca Beretta modello Novella, per la produzione di ACS, scaldabagno istantaneo a gas marca Beretta modello Idrabagno Lx 17. Oltre ciò nella centrale termica si è rilevato uno scaldabagno elettrico ad accumulo da 80 litri, ed un ulteriore scaldabagno a gas con accumulo integrato da 200 litri, marca Nuova Coterm, modello BG 200 E. Nel bagnetto del sottotetto c'era un ulteriore scaldabagno elettrico ad accumulo da 30 litri marca Braun modello B Titanium. Purtroppo, i condizionatori presenti in molti vani dell'abitazione, presentavano le unità esterne con le specifiche delle apparecchiature, allocate in facciata o in copertura in posizione non raggiungibile. Ciò ha reso impossibile inserire i dati di detti generatori nei calcoli. La posizione dei radiatori, dei generatori e dei condizionatori, è stata riportata nell'Allegato 3. L'immobile mostra prevalentemente finestre e portefinestre con telaio in legno e vetrocamera. Fa eccezione la grande finestra curvilinea della cucina, che presenta vetro singolo. Dal calcolo eseguito è emerso che l'immobile ricade in classe G con un indice di E_{pgl,nren} 207,82. Il dato finale del calcolo, appare penalizzante rispetto alla qualità impiantistica dell'immobile, stante l'impossibilità di inserire nello stesso il contributo dei condizionatori, la cui valutazione avrebbe certamente innalzato la classe energetica.

Il bene è facilmente efficientabile sostituendo i tanti generatori con un'unica Caldaia a Condensazione per il riscaldamento e la produzione di ACS, oltre che dotandolo di pannello solare per Acqua Calda Sanitaria (comodamente installabile in copertura) ed isolando l'involucro. Con tali accorgimenti si potrebbe raggiungere la Classe C.

Si fornisce copia dell'attestato prodotto con l'Allegato 13. Il documento è riportato a titolo indicativo, non essendo stato possibile, data la mancanza del libretto, inoltrarlo ai competenti uffici della Regione ed ottenere il Codice Identificativo.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1

La trattazione del presente quesito, in relazione al box auto, è stata illustrata congiuntamente alla descrizione dell'analogo punto trattato per il Bene 1, a cui si rimanda.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1-T-1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente agli oneri condominiali, si è contattato l'Amministratore del complesso, nella persona del signor affinché quantificasse le pendenze, ancora insolute, ricadenti in capo alle unità immobiliari in oggetto. Come da apposita comunicazione testimoniato, qui fornita come Allegato 9a, è emerso che alla data del 25/05/2022, erano riconducibili in capo al villino 13, importi arretrati per complessivi 483,00 € relativi al mancato versamento delle ultime tre rate condominiali (quarta rata 2021, prima e seconda rata 2022). Le spese per la gestione ordinaria, relativa all'anno 2021, riconducibili ai beni in esecuzione, ammontano ad € 666,00 ripartite su quattro rate.

Nell'atto di provenienza, la società costruttrice dichiara che l'immobile è libero da vincoli, ad eccezione degli obblighi, non meglio precisati, assunti con il Comune in ordine al rilascio della Concessione Edilizia dello stabile.

In relazione agli obblighi ed alle limitazioni di natura condominiale, come meglio dettagliato al punto 'Parti comuni', si rimanda alla visione del Regolamento di Condominio depositato presso il Notaio Cavicchioni (Allegato 9b).

In relazione agli ulteriori vincoli si è eseguita una ricognizione delle tavole del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, ove il fabbricato in oggetto è rappresentato al 'foglio' 29.

Si sono estratti stralci delle quattro tavole costituenti il Piano, la cui sintesi è stata riassunta nell'Allegato 10 ove l'area di sedime del fabbricato è stata evidenziata con cerchio di colore giallo. Le tavole del P.T.P.R. analizzate sono: La Tavola A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO (art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04; art. 21, 22, 23 e 36, quater co. quater L.R. 24/98); la Tavola B, BENI PAESAGGISTICI (art. 134, co. 1, lettera a, b, c; D.lvo 42/04; art. 22 L.R. 24/98); la Tavola C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE (art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98), e la Tavola D, PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P. VIGENTI (art. 23 co. 1, art. 36, quater co. 1 ter L.R. 24/98).

L'area in oggetto è così indicata negli elaborati prescrittivi: nella Tavola A come appartenente al Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani; nella Tavola B quale Area Urbanizzata; Nella Tavola C è inserita tra i Beni del Patrimonio Culturale, quale Tessuto Urbano del Sistema dell'Insediamento Contemporaneo; nella Tavola D l'area è inclusa tra quelle per le quali sono state parzialmente accolte con prescrizione, le proposte di modifica dei PTP Vigenti. Non si rilevano quindi per l'area, specifici regimi vincolistici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONASTERACE 43, INTERNO 13, PIANO S1



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Per l'esauriente risposta al presente quesito, si rimanda a quanto espresso all'analogo punto relativo al Bene 1 della procedura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1
I beni pignorati constano di una abitazione con giardino (Bene 1 della procedura) e di un box auto pertinenziale alla stessa (Bene 2). Entrambi i beni insistono su un villino plurifamiliare. Il box auto è posto al livello interrato sottostante l'abitazione e costituisce attualmente un unico ambiente con la cantina della stessa, essendo stato rimosso l'originario tramezzo di separazione tra i due. I due beni in esecuzione sono identificati in catasto dai subalterni 1 e 3 della particella 1707, mentre il giardino graffato all'abitazione è identificato dal subalterno 16 della particella 1700, sempre del foglio catastale 1012 del Comune di Roma. Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale con accesso principale, pedonale e carrabile, posto al civico 43 di via Monasterace. Al complesso è poi possibile accedere anche con un secondo cancello posto al civico 412 di via Anagnina. Il complesso edilizio, è composto da più fabbricati plurifamiliari, edificati in varie tipologie, ciascuno dei quali consta di abitazioni ed unità immobiliari accessorie (box). Nell'insieme il complesso, comprensivo delle aree comuni, costituisce unico Condominio di 23 condomini. I singoli stabili che lo costituiscono, si elevano ordinariamente per due livelli, terra e sottotetto, oltre al piano interrato e si palesano esternamente tutti in ottimo stato conservativo, sostanzialmente omogenei tanto nei volumi che nelle finiture esterne. Anche gli spazi comuni, la viabilità interna ed il verde condominiale, si mostrano in ottimo stato conservativo e manutentivo. Gli stabili, sono stati edificati a partire dalla prima metà degli anni '90 dalla . e palesano struttura portante realizzata con intelaiatura, travi e pilastri, in c.a., tamponature in laterizi e copertura a falde inclinate rivestite in tegole. Il complesso residenziale, insiste su una zona urbana, esterna al perimetro del G.R.A. situata nel quadrante Sud Est della periferia cittadina, al margine di un'area a vocazione residenziale, compresa tra la via Anagnina e la via Appia, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici a bassa densità edilizia, sorti per edilizia spontanea a partire dal secondo dopoguerra. Detta area ricade all'interno del territorio del VII Municipio di Roma Capitale. Per una migliore individuazione del contesto urbano esterno al complesso residenziale e della posizione dell'immobile in oggetto all'interno dello stesso, si forniscono con le fotografie 1 e 2 dell'Allegato 5 (documentazione fotografica), due viste satellitari, nelle quali lo stabile di appartenenza degli immobili pignorati è stato evidenziato con un cerchio di colore rosso. Detta zona urbana, gravita per il collegamento con il resto dell'Urbe, prevalentemente sulla via Anagnina, e secondariamente sulla via Appia, sia per quanto riguarda il trasporto privato che per quello pubblico. Il collegamento con il resto dell'Urbe, dall'abitazione in oggetto, è possibile con il trasporto pubblico grazie alla linea di bus numero 551, che ha una fermata a circa 200 metri dallo stabile in via del Fontanile Anagnino. Con detto bus, si raggiunge la fermata Anagnina della linea A della Metropolitana, e da qui i principali poli urbani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Part. 1700 Sub. 16

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

Valore di stima del bene: € 369.107,30

Premessa: Si procederà in via preliminare alla stima del bene, valutandolo sulla consistenza legittimamente edificata, salvo poi detrarre alla somma così determinata, gli importi necessari per



l'eliminazione degli abusi riscontranti su entrambi i beni della procedura.

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che l'operatore ordinario potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico di stima comparativo 'per punti di merito' con metodo moltiplicativo.

Il parametro impiegato per la valutazione degli immobili con tale metodo è il prezzo in euro al mq di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (ove S_c indica la superficie commerciale e V_{mq} il valore medio unitario al mq), da tale valore si ottiene il valore specifico dell'immobile oggetto di stima $V_a = (k_1 \times k_2 \dots \times k_n) \times V_{imm}$ ove $k_1 \dots k_n$ sono coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Tale metodo consta di tre distinte fasi. La prima consiste nel determinare attraverso un'opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario, per beni con caratteristiche prossime a quello da stimare, da prendere a base di riferimento per il successivo calcolo di stima.

La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore unitario da applicare all'immobile in oggetto. La terza fase consiste nel determinare il valore di stima moltiplicando il valore medio unitario corretto dai relativi coefficienti moltiplicatori per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- Riferimenti bibliografici: F. Forte B. De Rossi (1974), Principi di economia e di estimo, Etas, Milano; A. Realfonzo (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma; Tecnoborsa (2000) Codice delle valutazioni immobiliari, Roma.

- Determinazione del valore medio unitario: Il valore medio unitario, espresso in €/mq relativamente a beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, in base ai dati della Borsa Immobiliare di Roma (del quale si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12a, relativo all'ultima pubblicazione disponibile, 2/2022), ed in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma (del quale si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12b, anno 2021 Semestre 2). Entrambi i borsini definiscono i valori degli immobili suddividendo i fabbricati residenziali in due fasce.

Si ritiene che il fabbricato al quale appartiene l'immobile da stimare, edificio plurifamiliare per abitazioni in villino (categoria catastale A7), che si eleva per un numero ridotto di piani (interrato, terra, primo e sottotetto), costituito da abitazioni cielo terra con giardino privato, debba far ricadere lo stabile di appartenenza all'interno della fascia di maggior valore tra le due indicate dal BIR, ovvero 'Abitazioni di I fascia', ed all'interno della fascia specifica 'Ville e Villini' per quella indicata dall'OMI.

Anche l'indagine di mercato svolta presso gli operatori del settore presenti in zona, ha poi confermato per detta tipologia di stabile l'appartenenza a dette fasce dei borsini (gli operatori indicavano per il nostro stabile un prezzo al mq tale da rientrare nella forbice fornita dai borsini per le categorie di fasce sopra menzionate).

Nello specifico la ricerca effettuata per toponomastica sul BIR ha individuato l'abitazione in oggetto come ricadente nella sottozona Z19 (Casal Morena). Il relativo dato economico fornito, indica per le abitazioni di I fascia un valore medio di 2.000,00 €/mq. I dati forniti dal borsino OMI (microzona E10 Morena-Casal Morena) invece, riportano per la categoria abitazioni in villino, una forbice di valori, che va da un minimo di 1.700,00 ad un massimo di 2.500,00 €/mq, con un valore medio di fascia pari a 2.100,00 €/mq. In virtù di ciò, si prenderà pertanto a base, per il successivo calcolo del valore commerciale dell'immobile pignorato, un valore medio unitario pari alla media dei valori estratti dai borsini, che sarà pari a 2.050,00 €/mq.

- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori (punti di merito): Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo in virtù delle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, possono suddividersi in caratteristiche posizionali estrinseche, riferite alla localizzazione specifica rispetto al contesto di zona, del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte (in relazione ad una maggiore o minore qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla sua localizzazione nel fabbricato in oggetto (ovvero essenzialmente in



funzione del piano di appartenenza e relativi affacci), caratteristiche intrinseche o tecnologiche, relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile in rapporto alla sua estensione ed al suo stato (libero o occupato).

Ciò detto, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario situato in un contesto prossimo a quello da stimare adatteremo i seguenti coefficienti moltiplicatori: Coeff. posizionale estrinseco K_{pe} 1,075- L'immobile è parte di un complesso immobiliare che si distingue qualitativamente nella microzona urbana di appartenenza. Il complesso gode di accessi regolamentati e disponibilità di parcheggio all'interno dello stesso. La localizzazione prossima alla via Anagnina, gode comunque di silenziosità e privacy; coeff. posizionale intrinseco K_{pi} 1,00- L'immobile si palesa come un cielo terra, sviluppandosi su quattro livelli (S1, Terra, Primo e Sottotetto) tra loro sovrapposti, godendo dei benefici e degli svantaggi propri di ciascun livello, giustificando pertanto per detto parametro l'applicazione di un coefficiente neutro; coeff. intrinseco o tecnologico K_i 1,05- L'unità immobiliare mostra qualità edilizia elevata, tanto nella parte impiantistica (impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento) quanto nelle finiture (porte interne, finestre, intonaci e stucchi, pavimentazioni); coeff. produttivo K_e 1,025- L'immobile consta nei vani residenziali di un taglio corrispondente a quello maggiormente richiesto nel mercato delle locazioni (soggiorno, due camere e cucina) ed è arricchito dalla presenza di pertinenze parimenti apprezzate (giardino, cantina e soffitte).

Da quanto sopra esposto consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,1570$ da cui deriva un valore unitario per l'immobile di $1,1570 \times 2.050,00 = 2.371,85$ €/mq.

- Calcolo del valore di stima: superficie commerciale dell'unità immobiliare: 155,62 mq; valore unitario: 2.371,85 €/mq; - Valore di stima dell'immobile = $155,62 \times 2.371,85 = 369.107,30$ €.

Come già dettagliato, sui beni in esecuzione, si sono rilevati abusi ed alterazioni allo stato dei luoghi, come autorizzati con i titoli edilizi rilasciati. All'importo di stima sopra determinato, andranno pertanto detratte le spese necessarie per eliminare gli abusi realizzati e ricondurre i beni alla conformità al titolo. Non essendo stato possibile appurare, in assenza di campionature distruttive, l'esatta natura ed entità delle maggiori sovrastrutture realizzate (relativamente alla rampa garage ad esempio, non è dato sapere se la stessa sia ancora in sito al di sotto della gradinata superiormente apposta, o se al contrario sia stata integralmente demolita), l'importo sotto stabilito è da intendersi come espresso in modo indicativo. Ciò detto si ritiene congruo per l'eliminazione degli abusi decurtare al valore già stimato la somma di € 30.000,00 (tanto quelli per il Bene 1 e quelli per il Bene 2).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1

Il Bene 2 della presente procedura consta di un locale originariamente edificato ad uso box auto, posto al primo piano interrato, in posizione sottostante l'appartamento costituente il Bene 1 della procedura. Entrambi gli immobili insistono su un ridotto fabbricato adibito a villino bifamiliare. L'accesso al bene è possibile percorrendo un vialetto condominiale, cui si accede dalla pubblica via, a mezzo di un cancello posto in via Monasterace 43. Alla data del sopralluogo il bene costituiva un unicum funzionale con l'adiacente cantina dell'abitazione costituente Bene 1 della procedura, essendo stato rimosso l'originario tramezzo di separazione tra i due ambienti. Nell'occasione di dette opere, l'originaria rampa carrabile che conduceva al livello S1, era stata sostituita da una gradinata pedonale per cui, ad oggi, il locale non è più accessibile alle autovetture. Per ulteriori dettagli in merito allo stabile, ed alla zona urbana di appartenenza si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 37.494,00

Data la natura del bene, categoria catastale C/6, la destinazione d'uso autorimessa e la sua consistenza immobiliare, per la determinazione della stima del bene, si opererà con il metodo sintetico comparativo. Quantificato il valore unitario di un mq di autorimessa, si determinerà il valore complessivo del bene



dal prodotto tra il valore unitario e la consistenza del bene stesso.

Determinazione del valore medio unitario:

Per la determinazione del valore unitario (riferito ad un bene analogo, in condizioni ordinarie, posto in un contesto prossimo a quello in oggetto), è stata eseguita opportuna indagine di mercato e si sono estratti i listini della Borsa Immobiliare di Roma (BIR micro zona Z19) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI micro zona E10) forniti con l'Allegato 12. Entrambi i listini forniscono un dato specifico per la categoria Box Auto. La Borsa Immobiliare di Roma, indica un valore unitario per detta categoria pari a € 900 al mq. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, fornisce invece una forbice di valori, il cui dato medio è ugualmente pari a 900 €/mq.

Data l'omogeneità di valori, si adotterà senza ulteriori valutazioni il dato di 900 €/mq, non avendo alcuna influenza allo scopo, in relazione alla destinazione del bene, box auto, l'eventuale maggior qualificazione determinata dalle lavorazioni eseguite sullo stesso, quali stucchi, controsoffitti, banconi in muratura e quant'altro.

Si specifica che, gli importi per le opere necessarie a ricondurre il Bene 2 alla consistenza ed all'uso legittimo, ovvero ricostituzione dell'intercapedine in fondo al vano, ricostruzione del tramezzo di separazione dall'adiacente cantina e soprattutto ripristino dell'originaria rampa carrabile, insistente nell'area a giardino dell'appartamento, poiché inerenti anche il Bene 1 della procedura, sono stati trattati congiuntamente alla stima di quest'ultimo e verranno sottratti al valore del lotto.

Valore Unitario Garage 900,00 €/mq Consistenza Garage 41,66 mq

Valore di stima del bene di 900,00 x 41,66 = 37.494,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1- T-1	155,62 mq	2.371,85 €/mq	€ 369.107,30	100,00%	€ 369.107,30
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1	41,66 mq	900,00 €/mq	€ 37.494,00	100,00%	€ 37.494,00
				Valore di stima:	€ 406.601,30

Valore di stima: € 406.601,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30000,00	€
Spese condominiali insolute	483,00	€



Valore finale di stima: € 355.800,00

Il valore di stima finale sopra riportato, è da intendersi al netto della riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore originario di stima, e all'ulteriore decurtazione operata tenendo conto delle spese relative alla legittimazione delle difformità riscontrate tra i beni ed il titolo rilasciato, come illustrato al punto 'Stima' e delle pendenze condominiali imputabili all'unità immobiliare in oggetto, come dettagliate al punto 'Vincoli ed oneri condominiali'.

Pertanto ricordando che i beni vengono venduti a corpo e non a misura, ed operate le dovute approssimazioni possiamo affermare che agli stessi possa attribuirsi il più probabile valore di € 355.800,00.

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 25/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciancitto Carmelita

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 1a, 1b
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - 2a, 2b, 2c
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo architettonico, dimensionale e degli abusi - 3a, 3b
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di provenienza in capo al debitore - 4
- ✓ N° 1 Foto - 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG - 6a, 6b
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo - 7
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato contestuale Anagrafico, Certificato di Matrimonio, Estratto Registro Atti di matrimonio, Interrogazione AdE - 8a, 8b, 8c, 8d
- ✓ N° 3 Altri allegati - Situazione debitoria, Regolamento di Condominio e Tabelle millesimali - 9a, 9b, 9c
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR - 10
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 11
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio banca dati BIR e OMI - 12a, 12b



- ✓ N° 1 Altri allegati - APE - 13
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione in variante - 14a, 14b - Istanza visura progetto e comunicazione indisponibilità 14c
- ✓ N° 2 Altri allegati - Modulo controllo esperto, Perizia versione privacy - 15a, 15b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Notula competenze e Ricevute spese - 16a, 16b



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1
I beni pignorati constano di una abitazione con giardino (Bene 1 della procedura) e di un box auto pertinenziale alla stessa (Bene 2). Entrambi i beni insistono su un villino plurifamiliare. Il box auto è posto al livello interrato sottostante l'abitazione e costituisce attualmente un unico ambiente con la cantina della stessa, essendo stato rimosso l'originario tramezzo di separazione tra i due. I due beni in esecuzione sono identificati in catasto dai subalterni 1 e 3 della particella 1707, mentre il giardino graffato all'abitazione è identificato dal subalterno 16 della particella 1700, sempre del foglio catastale 1012 del Comune di Roma. Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale con accesso principale, pedonale e carrabile, posto al civico 43 di via Monasterace. Al complesso è poi possibile accedere anche con un secondo cancello posto al civico 412 di via Anagnina. Il complesso edilizio, è composto da più fabbricati plurifamiliari, edificati in varie tipologie, ciascuno dei quali consta di abitazioni ed unità immobiliari accessorie (box). Nell'insieme il complesso, comprensivo delle aree comuni, costituisce unico Condominio di 23 condomini. I singoli stabili che lo costituiscono, si elevano ordinariamente per due livelli, terra e sottotetto, oltre al piano interrato e si palesano esternamente tutti in ottimo stato conservativo, sostanzialmente omogenei tanto nei volumi che nelle finiture esterne. Anche gli spazi comuni, la viabilità interna ed il verde condominiale, si mostrano in ottimo stato conservativo e manutentivo. Gli stabili, sono stati edificati a partire dalla prima metà degli anni '90 dalla e palesano struttura portante realizzata con intelaiatura, travi e pilastri, in c.a., tamponature in laterizi e copertura a falde inclinate rivestite in tegole. Il complesso residenziale, insiste su una zona urbana, esterna al perimetro del G.R.A. situata nel quadrante Sud Est della periferia cittadina, al margine di un'area a vocazione residenziale, compresa tra la via Anagnina e la via Appia, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici a bassa densità edilizia, sorti per edilizia spontanea a partire dal secondo dopoguerra. Detta area ricade all'interno del territorio del VII Municipio di Roma Capitale. Per una migliore individuazione del contesto urbano esterno al complesso residenziale e della posizione dell'immobile in oggetto all'interno dello stesso, si forniscono con le fotografie 1 e 2 dell'Allegato 5 (documentazione fotografica), due viste satellitari, nelle quali lo stabile di appartenenza degli immobili pignorati è stato evidenziato con un cerchio di colore rosso. Detta zona urbana, gravita per il collegamento con il resto dell'Urbe, prevalentemente sulla via Anagnina, e secondariamente sulla via Appia, sia per quanto riguarda il trasporto privato che per quello pubblico. Il collegamento con il resto dell'Urbe, dall'abitazione in oggetto, è possibile con il trasporto pubblico grazie alla linea di bus numero 551, che ha una fermata a circa 200 metri dallo stabile in via del Fontanile Anagnino. Con detto bus, si raggiunge la fermata Anagnina della linea A della Metropolitana, e da qui i principali poli urbani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Part. 1700 Sub. 16
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.02.2008, dall'elaborato prescrittivo 'Sistemi e Regole' si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti Prevalentemente Residenziali. In merito si produce come Allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6b stralcio della analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1
Il Bene 2 della presente procedura consta di un locale originariamente edificato ad uso box auto, posto al primo piano interrato, in posizione sottostante l'appartamento costituente il Bene 1 della procedura.



Entrambi gli immobili insistono su un ridotto fabbricato adibito a villino bifamiliare. L'accesso al bene è possibile percorrendo un vialetto condominiale, cui si accede dalla pubblica via, a mezzo di un cancello posto in via Monasterace 43. Alla data del sopralluogo il bene costituiva un unicum funzionale con l'adiacente cantina dell'abitazione costituente Bene 1 della procedura, essendo stato rimosso l'originario tramezzo di separazione tra i due ambienti. Nell'occasione di dette opere, l'originaria rampa carrabile che conduceva al livello S1, era stata sostituita da una gradinata pedonale per cui, ad oggi, il locale non è più accessibile alle autovetture. Per ulteriori dettagli in merito allo stabile, ed alla zona urbana di appartenenza si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura, che insiste nel medesimo fabbricato.

Prezzo base d'asta: € 355.800,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 252/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 355.800,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Part. 1700 Sub. 16	Superficie	155,62 mq
Stato conservativo:	Come dettagliato al punto caratteristiche costruttive prevalenti ed attestato dalla copiosa documentazione fotografica prodotta e fornita con l'Allegato 5, i due immobili oggetto della procedura, sebbene difformi dall'ultimo stato legittimato, si palesano in una condizione manutentiva e conservativa più che buona, mostrando finiture ricercate con elementi quali porte, finestre, intonaci e pavimentazioni sovente di pregio. Il giardino appare ben curato ed arricchito dalla presenza di elementi di decoro. I muri, nei prospetti esterni sono per la maggior estensione rivestiti con bella cortina di mattoni e si mostrano in ottimo stato conservativo anche nelle parti residue rifinite con intonaco e pittura.		
Descrizione:	<p>I beni pignorati constano di una abitazione con giardino (Bene 1 della procedura) e di un box auto pertinenziale alla stessa (Bene 2). Entrambi i beni insistono su un villino plurifamiliare. Il box auto è posto al livello interrato sottostante l'abitazione e costituisce attualmente un unico ambiente con la cantina della stessa, essendo stato rimosso l'originario tramezzo di separazione tra i due. I due beni in esecuzione sono identificati in catasto dai subalterni 1 e 3 della particella 1707, mentre il giardino graffato all'abitazione è identificato dal subalterno 16 della particella 1700, sempre del foglio catastale 1012 del Comune di Roma. Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale con accesso principale, pedonale e carrabile, posto al civico 43 di via Monasterace. Al complesso è poi possibile accedere anche con un secondo cancello posto al civico 412 di via Anagnina. Il complesso edilizio, è composto da più fabbricati plurifamiliari, edificati in varie tipologie, ciascuno dei quali consta di abitazioni ed unità immobiliari accessorie (box). Nell'insieme il complesso, comprensivo delle aree comuni, costituisce unico Condominio di 23 condomini. I singoli stabili che lo costituiscono, si elevano ordinariamente per due livelli, terra e sottotetto, oltre al piano interrato e si palesano esternamente tutti in ottimo stato conservativo, sostanzialmente omogenei tanto nei volumi che nelle finiture esterne. Anche gli spazi comuni, la viabilità interna ed il verde condominiale, si mostrano in ottimo stato conservativo e manutentivo. Gli stabili, sono stati edificati a partire dalla prima metà degli anni '90 dalla . e palesano struttura portante realizzata con intelaiatura, travi e pilastri, in c.a., tamponature in laterizi e copertura a falde inclinate rivestite in tegole. Il complesso residenziale, insiste su una zona urbana, esterna al perimetro del G.R.A. situata nel quadrante Sud Est della periferia cittadina, al margine di un'area a vocazione residenziale, compresa tra la via Anagnina e la via Appia, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici a bassa densità edilizia, sorti per edilizia spontanea a partire dal secondo dopoguerra. Detta area ricade all'interno del territorio del VII Municipio di Roma Capitale. Per una migliore individuazione del contesto urbano esterno al complesso residenziale e della posizione dell'immobile in oggetto all'interno dello stesso, si forniscono con le fotografie 1 e 2 dell'Allegato 5 (documentazione fotografica), due viste satellitari, nelle quali lo stabile di appartenenza degli immobili pignorati è stato evidenziato con un cerchio di colore rosso. Detta zona urbana, gravita per il collegamento con il resto dell'Urbe, prevalentemente sulla via Anagnina, e secondariamente sulla via Appia, sia per quanto riguarda il trasporto privato che per quello pubblico. Il collegamento con il resto dell'Urbe, dall'abitazione in oggetto, è possibile con il trasporto pubblico grazie alla linea di bus numero 551, che ha una fermata a circa 200 metri dallo stabile in via del Fontanile Anagnino. Con detto bus, si raggiunge la fermata Anagnina della linea A della Metropolitana, e da qui i principali poli urbani.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo, svoltosi in data 19/05/2022, come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, era presente sul bene da stimare la signora, che consentiva l'accesso ai luoghi presenziando alle operazioni peritali. L'immobile risultava quindi nella piena disponibilità della stessa, che lo utilizzava quale residenza propria e della propria famiglia. L'appartamento si presentava		



	<p>ordinariamente arredato ed utilizzato in tutti i vani. Si è provveduto quindi a reperire, presso i competenti uffici pubblici la documentazione utile alla risposta del quesito in oggetto. Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, Anagrafico di nascita, di Cittadinanza e di Stato Civile della debitrice (Allegato 8a), è emerso che alla data del 31.03.2022 all'indirizzo di via Monasterace 43 Scala Unica Interno 13, risultava iscritta la famiglia anagrafica composta dalla signora dal di lei coniuge signor nato a il e dai loro figli nato a il e nato a il. L'esperto ha provveduto quindi ad inoltrare presso i competenti pubblici uffici apposita interrogazione per sapere se, relativamente all'immobile in oggetto, risultassero registrati eventuali contratti di locazione nei quali la debitrice fosse intervenuta come dante causa. Alla data odierna nonostante i solleciti l'Agenzia non ha ancora fornito riscontro in merito al quesito posto. Si fornisce con l'Allegato 8d copia dell'interrogazione presentata.</p>
--	--

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monasterace 43, interno 13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 1707, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	41,66 mq
Stato conservativo:	Il vano, originariamente adibito a box auto, costituisce ad oggi un unicum funzionale, con la cantina dell'abitazione soprastante, e si palesa in ottimo stato conservativo, con finiture quali pavimenti, controsoffitti ed arredi fissi (grande bancone in muratura). Pregevoli i decori in stucco colorato.		
Descrizione:	Il Bene 2 della presente procedura consta di un locale originariamente edificato ad uso box auto, posto al primo piano interrato, in posizione sottostante l'appartamento costituente il Bene 1 della procedura. Entrambi gli immobili insistono su un ridotto fabbricato adibito a villino bifamiliare. L'accesso al bene è possibile percorrendo un vialetto condominiale, cui si accede dalla pubblica via, a mezzo di un cancello posto in via Monasterace 43. Alla data del sopralluogo il bene costituiva un unicum funzionale con l'adiacente cantina dell'abitazione costituente Bene 1 della procedura, essendo stato rimosso l'originario tramezzo di separazione tra i due ambienti. Nell'occasione di dette opere, l'originaria rampa carrabile che conduceva al livello S1, era stata sostituita da una gradinata pedonale per cui, ad oggi, il locale non è più accessibile alle autovetture. Per ulteriori dettagli in merito allo stabile, ed alla zona urbana di appartenenza si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Relativamente allo stato di occupazione del Bene numero 2, si veda quanto già espresso nell'analogo punto per il Bene 1 con il quale è collegato e con cui costituisce unicum funzionale.		

