
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



LOTTO UNICO

BENE 1: Villetta sita in Acilia - Roma - in Via Adolfo Tommasi 90 - int. 2

NCEU Foglio 1111 – Part.IIa 2071 – Sub 2

BENE 2: Posto Auto scoperto sito in Acilia - Roma - in Via Adolfo Tommasi 90 - nr. 7

NCEU Foglio 1111 – Part.IIa 2071 – Sub 15

SOMMARIO

Incarico	2
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90 . Errore. Il segnalibro non è definito.	
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90... Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90... Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	5
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	6
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	6
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	6
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90 .Errore. Il segnalibro non è definito.	
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	10
Normativa urbanistica.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	10
Regolarità edilizia.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	11

INCARICO

La sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47 - 00147 - Roma, email: ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC: a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06.978.42.581 – Cell. 338 2802819, in data 26.07.2024 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01.08.2024 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90 int. 2
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90 - P7

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA ADOLFO TOMMASI 90 - INT. 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare sono una villetta e un posto auto scoperto ubicati nella parte sud/ovest di Roma, all'esterno del GRA, fra la Via del Mare e la Via Cristoforo Colombo, più precisamente nella frazione di Acilia Sud, in Via Adolfo Tommasi, una strada perpendicolare a Via di Acilia. La zona è la trentatreesima (Z. XXXIII) di Roma, ricadente nell'Agro Romano, appartenente al Municipio X (già XIII Circoscrizione) di Roma Capitale.

Fino ai primi decenni del XX secolo era chiamata Monti di San Paolo poi, in seguito al programma "Roma Marittima" per la sistemazione ed il risanamento dell'Agro Romano, vennero bonificati gli stagni di Ostia nella piana alluvionale del Tevere e nel 1919 vennero edificate le prime costruzioni dando vita alla borgata rurale di Borgo Acilio. Il 28 ottobre 1928 fu aperta la Roma-Ostia, conosciuta come "Via del Mare", strada che attraversa e divide in due Acilia, come le parallele Via Ostiense e la ferrovia Roma-Ostia. Il progetto dell'attuale Acilia fu redatto nel 1939 e terminato dopo 8 mesi, le prime realizzazioni sono del 1940 a poche settimane dall'ingresso dell'Italia nella seconda guerra mondiale. Furono lottizzati i terreni intorno alla Via del Mare, all'altezza di Borgo Acilio, in frazioni di circa 1000 metri quadri ciascuna e collegati attraverso una schema di strade a reticolo ortogonale. Oggi Acilia ospita un'edilizia sia popolare che residenziale, è servita da attività commerciali, scuole, luoghi di culto e di svago e centri sportivi anche grazie alla presenza della rete dei trasporti urbani e alla vicinanza della linea Roma-Lido con due stazioni: Acilia e Casal Bernocchi-Centro Giano.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90 – int. 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90 – P7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT. 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

E' stata depositata in data 07.03.2023 la relazione notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari alla data del 01.03.2023 relative agli immobili pignorati. La suddetta certificazione risale fino all'atto di compravendita del terreno a rogito del Notaio Mario Scattone rep. 42257/13601 del 03.12.2008.

Si precisa che a pag. 1 della relazione notarile depositata è indicata la percentuale dei diritti di proprietà di **** Omissis **** pari a 1/1 al posto di 12/18, il terreno è pervenuto alla società **** Omissis **** per atto di compravendita del 03.12.2008 Rep. n. 42257/13601 trascritto il 18.12.2008 form. n. 167363 /103155 a carico di **** Omissis **** (2/18 p. proprietà), **** Omissis **** (2/18 p. proprietà), **** Omissis **** (2/18 p. proprietà) e da **** Omissis **** erroneamente indicata come titolare di 1/1.

La Sig.ra **** Omissis **** è titolare di:

- 1/2 (9/18) della piena proprietà per acquisto del coniuge **** Omissis ****, in regime di comunione legale dei beni, con atto del 08.10.1980 rep. n. 22733, trascritto in data 06.11.1980 form. n. 73674/55560;

- 3/18 della piena proprietà pervenuti per accettazione tacita eredità del Notaio Scattone Mario del 03.12.2008 rep. n. 42257/13601, trascritta il 29.09.2014 in morte di **** Omissis ****.

Da quanto riferito la Sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** la sua quota pari a 12/18 (9/18 + 3/18), ossia i 2/3 dell'immobile.

La Certificazione notarile ventennale, come già richiesto, dovrà essere rettificata in merito alla indicazione della quota che la Sig.ra **** Omissis **** ha venduto alla società **** Omissis **** con atto di compravendita del 03.12.2008 Rep. n. 42257/13601 trascritto il 18.12.2008 form. n. 167363/103155.

Nella visura storica catastale dei terreni (ALL 16) è assente il passaggio precedente alla successione di Bittoni Quinto.

Si precisa che a pag 1 della relazione notarile depositata è indicata la percentuale dei diritti di proprietà di **** Omissis **** pari a 1/1 al posto di 12/18. Nella visura storica catastale dei terreni (ALL 16) è assente il passaggio precedente alla successione di **** Omissis ****.

L'Esperto ha provveduto a verificare il fascicolo relativo alla suddetta procedura e a visionare:

- il Piano Regolatore del Comune di Roma: la destinazione urbanistica della particella catastale di cui gli immobili in oggetto sono parte;

L'Esperto ha provveduto a visionare e richiedere copia dei seguenti documenti relativi agli immobili oggetto della procedura:

- presso il Catasto: la visura storico-catastale, la planimetria d'impianto e la planimetria attuale dell'abitazione (ALL 4 - ALL 5); la visura storico-catastale, la planimetria d'impianto/attuale del posto auto (ALL 6);

- presso la Conservatoria dei RR. II. di ROMA 1: la visura ipotecaria (ALL 7), l'atto di provenienza (ALL9);

- presso l'Archivio Notarile: l'atto di compravendita del terreno (ALL 8);

- presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma: il Permesso di costruire (10).

- presso il Municipio di competenza del Comune di Roma: DIA variante (ALL 11).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT. 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT. 2

L'immobile confina con villetta sub 1, con villetta sub 7, viale di accesso comune, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

Il posto auto scoperto indicato come P7 confina con Via Adolfo Tommasi, posto auto sub 14, posto auto sub 16, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,94 mq	38,20 mq	1	38,20 mq	2,70 m	T
Deposito	3,15 mq	4,80 mq	0,50	2,40 mq	2,70 m	T
Balcone	5,50 mq	5,50 mq	0,35	1,92 mq	2,70 m	T
Cantina	38,90 mq	43,40 mq	0,50	21,70 mq	2,60 m	S1
Soffitta	12,80 mq	14,20 mq	0,40	5,68 mq	H media 1,70 m	1
Locale tecnico	4,80 mq	6,50 mq	0,15	0,97 mq	H media 1,70 m	1
Giardino	63,00 mq	63,00 mq	0,10	6,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,17 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

Si precisa che la superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato, comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie utile netta, anche la superficie dei muri interni e perimetrali esterni, le superfici ponderate ad uso esclusivo di balconi, terrazzi, portici, giardini, ecc.

Per le scale si considera la loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

La superficie di aree scoperta è computata al 10% fino al raggiungimento della superficie dell'abitazione comprensiva di accessori e al 2% per la superficie eccedente.

Si precisa che per l'abitazione è indicata la superficie rilevata, mentre per il terreno la consistenza non deriva dal rilievo diretto, ma da misurazioni grafiche effettuate sulle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Roma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 – INT. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2011 al 01/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 2071, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Cl.5, Cons. 3 VANI, Rendita € 526,79, Piano S1- T - 1
Dal 01/02/2012 al 18/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 2071, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Cl.5, Cons. 3 VANI, Rendita € 526,79, Piano S1- T - 1
Dal 18/12/2012 al 28/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 2071, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Cl.5, Cons. 3 VANI, Rendita € 526,79, Piano S1- T - 1
Dal 28/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 2071, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Cl.5, Cons. 3 VANI, Rendita € 526,79, Piano S1- T - 1
Dal 09/11/2015 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 2071, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Cl.5, Cons. 3 VANI, Rendita € 526,79, Piano S1- T - 1 Superficie catastale 50 mq, escluse aree scoperte 50 mq,

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 – P7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2011 al 24/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 2071, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6, Cl.8, Cons. 13 MQ, Rendita € 28,20, Piano T
Dal 24/02/2012 al 28/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 2071, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6, Cl.8, Cons. 13 MQ, Rendita € 28,20, Piano T
Dal 28/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 2071, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6, Cl.8, Cons. 13 MQ, Rendita € 28,20, Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 2071, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6, Cl.8, Cons. 13 MQ, Rendita € 28,20, Piano T
Dal 11/10/2021 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 2071, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6, Cl.8, Cons. 13 MQ, Superficie catastale 13 MQ, Rendita € 28,20, Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1111	2071	2	6	A7	5	3 VANI	50 mq	526,79 €	S1 - T - 1		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1111	2071	15	6	C6	8	13 mq	13 mq	28,2 €	T		

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT. 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

I beni sono parte del Consorzio Gaspare Da Modica (ALL 14) che si occupa della gestione delle strade consortili, della loro pulizia, dell'illuminazione e della rete fognaria. Da quanto riferito dall'Amministratore del Consorzio non sono stati appaltati lavori nelle parti comuni. I pagamenti relativi alle quote dell'anno 2024 risultano in regola (ALL 15).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT. 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

Durante il sopralluogo del giorno 10.12.2024 l'immobile è risultato in un generale stato di trascuratezza, dovuto, probabilmente, dal non utilizzo del bene da lungo tempo. Lo stato dei luoghi autorizzato ha subito modifiche dettagliatamente descritte nei capitoli: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI e REGOLARITA' EDILIZIA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT. 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

L'oggetto della presente procedura sono: un immobile ad uso residenziale facente parte di una costruzione quadrifamiliare ed un posto auto scoperto.

BENE N° 1

All'unità residenziale int. 2 si accede dopo aver percorso un camminamento pedonale, in cui sono presenti tre gradini, sito al civico 90 di Via Adolfo Tommasi; oltrepassato il cancello ci si immette nell'area aperta pavimentata antistante l'immobile, attraversata la quale e saliti alcuni gradini ci si trova in un balcone sito alla quota più alta di circa 1 mt dal quale è possibile accedere all'interno che, di fatto è al piano rialzato; una scala interna collega i tre piani del bene.

Il progetto autorizzato prevede la seguente distribuzione:

- piano terra ad uso residenziale, di fatto piano rialzato, composto da: salone/pranzo con angolo cottura, bagno, balcone di accesso antistante il prospetto sud/ovest dal quale si accede oltre che all'immobile anche ad un locale accessorio;

- piano primo costituito da un unico ambiente con destinazione soffitta e da un locale tecnico;

- piano seminterrato composto da due cantine ed un lavatoio;

oltre all'area aperta in parte pavimentata che costeggia il bene su due lati.

Durante il sopralluogo del giorno 10.12.2024 la scrivente ha rilevato modifiche rispetto alla DIA per la diversa distribuzione di spazi interni n. 113967/2011, ultima pratica edilizia reperita ed alla planimetria catastale dell'01.02.2012.

Di seguito è descritto lo stato dei luoghi rilevato:

- il piano terra (rialzato) è costituito da un unico ambiente e da un bagno; è stata realizzata un'apertura che consente il passaggio diretto tra la zona residenziale ed il locale accessorio, che è adibito a cucina;

- il piano primo (soffitta) è costituito da un unico ambiente con copertura a falde inclinate la cui altezza varia da cm 115 a cm 230 con un lucernaio di ca. cm 100 x cm 130; l'adiacente locale tecnico, anch'esso con lucernaio, è stato trasformato in bagno;

- il piano seminterrato (cantine) è costituito da due ambienti con finestra e da un bagno completo on finestra, quest'ultimo al posto del lavatoio.

L'area aperta che costeggia il bene su due lati è in parte pavimentata ed in parte con terra; addossata sul muro divisorio con l'unità immobiliare retrostante (sub.7) è presente un piccolo manufatto in muratura di ca cm 130 x 70, di cui durante il sopralluogo non è stato possibile la visione dell'interno non essendo disponibili le chiavi; la proprietà ha riferito che trattasi del vano caldaia.

I pavimenti di tutte le stanze sono di tipo ceramico di forma quadrata, montati a rombo, i bagni e la cucina hanno il rivestimento alle pareti fino a circa 1,80 mt di altezza; gli infissi sono in legno con doppio vetro, le porte interne sono in legno; le finestre hanno le grate antintrusione. L'altezza interna dei locali al piano terra è di ca. mt 2,70; al piano primo, essendo il solaio a falde inclinate l'altezza varia da ca cm. 115 a ca cm 230; al piano seminterrato è di ca. mt 2,50. Durante il sopralluogo sono state richieste informazioni e certificazioni sugli impianti, ma non è stato consegnato nulla, il riscaldamento è autonomo. L'esposizione è su due lati: nord/ovest-sud/ovest.

BENE N° 2

Il posto auto scoperto sito lungo Via Adolfo Tommasi, in prossimità dell'abitazione, è facilmente accessibile, ha la pavimentazione in porfido.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT. 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

Durante i sopralluoghi dei giorni 25.10.2024 e 10.12.2024 gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono risultati nella disponibilità dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT. 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2008 al 28/12/2012	**** Omissis **** (ALL 8)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Scattone	03/12/2008	13601	42257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	18/12/2008	167363	103155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	07/12/2008	48049	1T
Dal 28/12/2012 al 01/03/2023	**** Omissis **** (ALL 9)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Parmegiani	28/12/2012	89802	26204
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/01/2013	595	444
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il terreno su cui la **** Omissis **** ha edificato gli immobili in oggetto censito al NCT al FG 1111 Part.lla 696 e Part. 2071 (ALL 16) è stato venduto da **** Omissis **** per i diritti di 9/18 + 3/18 di proprietà, da **** Omissis **** per i diritti di 2/18 di proprietà bene personale, da **** Omissis **** per i diritti di 2/18 di proprietà bene personale e da **** Omissis **** per i diritti di 2/18 di proprietà bene personale; essendogli pervenuto per accettazione tacita di eredità da **** Omissis **** per i diritti di 9/18 di piena proprietà (nato a Montecarotto (AN) il 31.05.1930 e deceduto in Roma il 13.04.1995) dichiarazione di successione dell'11.10.1995 n. 29 vol. 16119 e successiva denuncia modificativa registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 7 in data 14.10.2008 al n. 33 vol. 200, per atto di accettazione tacita d'eredità del Notaio Mario Scattone del 03.12.2008 rep. 42257/13601 trascritto a Roma 1 in data 29.09.2014 reg. gen. 104255 - reg. part. 73321 (ALL 17).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT. 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 03/01/2013
Reg. gen. 595 - Reg. part. 444
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 01/03/2023
Reg. gen. 25530 - Reg. part. 17897
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a ROMA il 04/05/2011
Reg. gen. 49118 - Reg. part. 9295
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: ISCRIZIONE n. 13773 del 2010
- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a ROMA il 01/02/2012
Reg. gen. 11230 - Reg. part. 1765
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: ISCRIZIONE n. 13773 del 2010

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT. 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

La particella 2071 del foglio 1111 su cui si trova il fabbricato quadrifamiliare ed il posto auto scoperto ricade nel nuovo PRG, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12.02.2008, Tav. 24 nel Sistema insediativo: Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente)

- PIANO TERRITORIALE PAESISTICO: - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano - Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - INT. 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI N. 90 - P7

L'oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato con il Permesso di costruzione n. 5 rilasciato dal Comune di Roma in data 08.01.2010 (ALL 10) e successiva DIA in variante, presentata al Dip. IX del Comune di

Roma in data 07.10.2010 prot. CO/90133. La scrivente ha effettuato domanda di visione in data 22.10.2024 presso il Dip. PAU allegando anche il permesso di costruzione, ma con Nota d'Ufficio le è stato comunicato che non è stato possibile rintracciare il fascicolo richiesto.

In data 29.11.2011 la **** Omissis **** ha presentato al Municipio XIII DIA prot.n. 113967/2011 per lo spostamento del locale accessorio sito al piano terra (rialzato) e la diversa distribuzione degli spazi interni (ALL 10). Si precisa che nell'elaborato planimetrico allegato è graficizzata solo la planimetria del piano terra, i prospetti e le sezioni, non sono presenti le planimetrie del piano seminterrato e del piano primo. La fine dei lavori è avvenuta in data 31.01.2012 come da comunicazione del 02.02.2012. Per la presente variazione è stata depositata in catasto in data 01.12.2012 l'elaborato grafico aggiornato (ALL 4).

La scrivente, come relazionato, non ha reperito il progetto originario e la successiva DIA in variante del 2010, ma ritiene lecito supporre in considerazione di quanto riferito nell'art. 6 dell'atto di provenienza (ALL 9) ... *"comunicazione di fine lavori in data 14.02.2011"*... ossia dieci giorni prima della presentazione in catasto della planimetria, che quanto autorizzato ai piani seminterrato e primo sia conforme alla planimetria catastale d'impianto depositata in catasto in data 24.02.2011 (ALL 5).

Rispetto alla suddetta pratica edilizia, ultima reperita, ed all'elaborato grafico depositato in catasto durante il sopralluogo sono state riscontrate per il BENE N. 1 le seguenti difformità:

- area esterna: traslazione di circa 1,50 mt della posizione del cancello di accesso lungo il muro di recinzione tra il viale pedonale e la proprietà; realizzazione di un manufatto in muratura a ridosso del muro perimetrale di confine di ca cm 130 x 70, di cui, come relazionato, durante il sopralluogo non è stato possibile la visione dell'interno non essendo disponibili le chiavi, ma la proprietà ha riferito che trattasi del vano caldaia.
- al piano terra: maggiore dimensione del locale accessorio (da progetto ml 1,40 x ml 2,25, rilevati ml 2,15 x 2,50); annessione del locale accessorio all'immobile tramite l'apertura di un passaggio;
- al piano primo: apertura di un passaggio nel muro divisorio tra soffitta e sottotetto; realizzazione di un bagno nel locale tecnico;
- al piano seminterrato: assenza di ca. ml 2,42 del muro laterale della scala, riduzione dell'intercapedine (cavedio) e conseguente ampliamento dei locali di circa 80 cm. al di sotto del balcone; realizzazione di un bagno nel locale lavanderia, posizione delle finestre lievemente traslata rispetto all'elaborato grafico.

Da quanto riferito, tali difformità dello stato dei luoghi rilevato in assenza di documentazione autorizzativa, dovranno essere legittimate tramite pratica edilizia in sanatoria per le difformità leggere e mediante il ripristino dei luoghi come autorizzati ossia, con le destinazioni precedenti alla realizzazione dei bagni nei piani non residenziali e della cucina al piano terra. Per l'ampliamento del piano seminterrato, non essendo demolibile in quanto pregiudizievole per parte del balcone soprastante, si ritiene applicabile l'art. 34 del DPR 380/01, che consente l'applicazione di una sanzione pecuniaria, ovvero la fiscalizzazione dell'illecito per la mancata demolizione dell'opera non regolare.

Il costo della regolarizzazione è orientativamente indicato in € 10.000,00.

Non è stata reperita l'agibilità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura hanno più appetibilità sul mercato con una vendita congiunta, pertanto la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90 - int. 2
Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 1111, Part. 2071, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 2 - Posto Auto scoperto ubicato a Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90 - P7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1111, Part. 2071, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima dei beni: € 134.000,00

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale gli immobili potranno essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto dapprima esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, poi è stata effettuata un'indagine in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio; i risultati ottenuti dalle indagini svolte, sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi.

A seguito delle sopra riferite ricerche svolte è emersa una scarsità di offerte di vendita per la categoria catastale A7 (villini, ossia fabbricato indipendente e di tipologia economica). Da quanto riferito è stata reperita nella zona una sola offerta per un villino su 3 livelli con caratteristiche simili la cui richiesta è di €/mq 1.833,00, ma non essendo comparabile con altre offerte non viene considerata nella determinazione del valore medio di riferimento.

Di seguito si riassumono le quotazioni indicate dai principali osservatori immobiliari (ALL 18) per le residenze:

- **l'Agenzia Entrate - OMI** (Osservatorio Immobiliare) relativamente al 1° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona suburbana ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO), codice di zona E33, microzona catastale n. 222, tipologia prevalente abitazioni civili, valori che oscillano per le Abitazioni civili tra €/mq 1.700,00 e €/mq 2.450,00 per le Abitazioni di tipo economico tra €/mq 1.500,00 e €/mq 2.200,00, **Ville e Villini tra €/mq 1.750,00 e €/mq 2.500,00, da cui il valore medio €/mq 2.125,00.**

- **il Borsino Immobiliare** per la zona ACILIA SUD - VIA DI PRATO CORNELIO, tipologia prevalente abitazioni civili, indica per Abitazioni in stabili di 1° fascia ossia di appartamenti di qualità superiore alla media di zona valori compresi tra €/mq 1.843,00 e €/mq 2.748,00, per Abitazioni in stabili di fascia media ossia di appartamenti di qualità nella media di zona valori compresi tra €/mq 1.596,00 e €/mq 2.381,00, per Abitazioni in stabili di 2° fascia ossia di appartamenti di qualità inferiore alla media di zona valori compresi tra €/mq 1.425,00 e €/mq 1.987,00, per **Ville e Villini valori compresi tra €/mq 1.462,00 e €/mq 2.231,00, da cui il valore medio €/mq 1.847,00.**

Da quanto relazionato per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere periferico, ben servito dalla rete di trasporti pubblici, tranquillo, presenza nelle vicinanze di attività commerciali e servizi, aspetto generale esterno in buono stato di manutenzione, vetustà circa 15 anni) e per le caratteristiche intrinseche (villetta di superficie commerciale media/piccola, esposizione su due lati, stato di manutenzione interna con criticità dovute al fatto di essere disabitato da diverso tempo) si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nelle condizioni attuali, sia congruo alla media dei valori indicato dagli osservatori immobiliari (OMI e Borsino immobiliare) per Ville e villini, da cui:

$$\text{€/mq } (2.125,00 + 1.847,00)/2 = \text{€/mq } 1.986,00$$

Quindi è stato moltiplicando il valore di €/mq 1.986,00 per la consistenza dell'immobile, da cui:

$$\text{€/mq } 1.986,00 \times 77,00 = \text{€ } 152.922,00 \text{ mq}$$

Anche per il posto auto scoperto sito in prossimità dell'abitazione non sono stati reperiti annunci per beni simili in zona, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nelle condizioni attuali, sia congruo alla media dei valori indicato dagli osservatori immobiliari (OMI e Borsino immobiliare) relativamente a **Posti Auto scoperti** (ALL 18):

- **l'Agenzia Entrate - OMI** (Osservatorio Immobiliare) relativamente al 1° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona suburbana ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO), codice di zona E33, microzona catastale n. 222, tipologia prevalente abitazioni civili, valori che oscillano per **Posti Auto scoperti tra €/mq 350,00 e €/mq 500,00, da cui il valore medio €/mq 425,00.**

- **il Borsino Immobiliare** per la zona ACILIA SUD - VIA DI PRATO CORNELIO, tipologia prevalente abitazioni civili, indica per **Posti Auto scoperti valori compresi tra €/mq 348,00 e €/mq 516,00, da cui il valore medio €/mq 432,00.**

La scrivente ha proceduto mediando i valori medi degli osservatori immobiliari (OMI e Borsino Immobiliare), da cui:

$$\text{€/mq } (425,00 + 432,00)/2 = \text{€/mq } 428,50$$

Quindi il più probabile valore di mercato al mq del bene in oggetto nelle condizioni attuali (€/mq 428,50) è stato moltiplicato per la consistenza (13,50 mq), da cui:

$$\text{€/mq } 428,50 \times 13,50 = \text{€ } 5.784,75$$

Per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia; al valore così ottenuto:

$$\text{€ } (152.922,00 + 5.784,75) = \text{€ } 158.706,75$$

devono essere decurtati i costi relativi alla regolarizzazione che sono orientativamente indicati in € 10.000, da cui:

€ (158.706,75 + 10.000,00) = € 148.706,75 oltre alla percentuale di decurtazione pari al 10% per la mancata garanzia circa i vizi che gli immobili potrebbero presentare trattandosi di una vendita all'asta da cui:

€ 148.706,75 - 10% = € 133.836,07 e **€ 134.000,00 in cifra tonda.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - VIA ADOLFO TOMMASI 90	77,00 mq	1.676,89 €/mq	€ 129.1120,53	100,00%	€ 134.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Adolfo Tommasi n. 90	13,50 mq	361,46 €/mq	€ 4.879,57,00	100,00%	€ 4.879,57
				Valore di stima:	€ 134.000,00

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 15/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/12/2024)
- N° 2 - NCEU – Estratto di mappa
- N° 3 - NCEU – Elaborato planimetrico
- N° 4 - NCEU - Visura storica e planimetria abitazione
- N° 5 - NCEU – Planimetria d’impianto abitazione
- N° 6 - NCEU - Visura storica e planimetria posto auto scoperto
- N° 7 - RR. II. - Ispezione ipotecaria – visura per nominativo e per immobili
- N° 8 - Atto di compravendita terreno
- N° 9 - Atto di compravendita 2012
- N° 10 – Permesso a costruire
- N° 11 – DIA
- N° 12 – Schema planimetrico rilevato villino
- N° 13 – Schema planimetrico rilevato posto auto
- N° 14 – Consorzio Gaspare da Modica
- N° 15 – Estratto conto consorzio
- N° 16 - NCT - Visure storiche
- N° 17 -RR. II. - Ispezione ipotecaria – visura terreni
- N° 18 – Indagine di mercato