
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 1558/2015 del R.G.E.

promossa da

Banca Intesa San Paolo Spa

Codice fiscale: 00799960158

contro

Ferrarelli Pierluigi

Codice fiscale: FRRPLG59H29H501P

Nato a Roma il 29/06/1959

Squicciarini Fabrizio

Codice fiscale: SQCFRZ67C07H501F

Nato a Roma il 07/03/1967

Sentinelli Stefano

Codice fiscale: SNTSFN60B07H501F

Nato a Roma il 07/02/1960

Magagna Paola

Codice fiscale: MGGPLA68E48H501D

Nata a Roma il 08/05/1968



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15



INCARICO

In data 05/02/2016, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Valle Corteno 15, piano p.t.

DESCRIZIONE

Locale commerciale al piano terra con accesso dal civico 15 di via Valle Corteno, in zona Montesacro, con annessi due locali al piano scantinato con destinazione d'uso laboratorio (privi del certificato di agibilità). Il negozio al piano terra, composto dalle seguenti unità ambientali: locale negozio antistante la zona soppalcata (circa 35,40 mq) con altezza di circa mt. 4,00 (attualmente in parte controsoffittato), zona sottostante il soppalco (circa 17,50 mq - compresi i due vani scala) con altezza circa mt. 2,00, soppalco magazzino con affaccio sul sottostante negozio e sulla veranda posteriore (circa mq.15,00 - escluso vano scala) con altezza di circa mt. 1,85 al quale si accede con una scala a "chiocciola", veranda con destinazione d'uso commerciale chiusa con infissi in alluminio anodizzato (circa 15,00 mq) con altezza variabile (falda inclinata altezza compresa tra circa mt.3,65 e mt.3,00, copertura piana altezza circa mt. 2,25) con accesso al lastrico di copertura (del sottostante laboratorio) pavimentato e delimitato da una ringhiera in ferro (circa 57 mq) interno alla corte chiusa dell'isolato; al piano scantinato, dove sono ubicati i due locali con destinazione d'uso laboratorio, si accede tramite scala in muratura larga circa mt 0,85 il primo locale e' composto da un ambiente privo di finestre (circa mq. 11,70) con altezza di circa mt 3,20, che consente l'accesso anche al sottoscala (circa mq. 2,00), disimpegno al piede della scala (circa mq. 5,50), servizio wc 1 (circa mq.2,70), zona di distribuzione tra i due locali al piano scantinato (circa mq. 3,15) controsoffittata con altezza circa mt. 2,20 e locale bagno wc 2 (circa mq. 2,30) controsoffittato con altezza circa 2.45 m e spazio di accesso all'intercapedine condominiale (circa mq 2.40), secondo locale al piano scantinato con ambiente principale (circa mq. 53,00) controsoffittato con altezza circa mt 3,00 e ripostiglio (circa mq. 2,40). Il tutto come in parte si puo' desumere dalle foto allegate (All.2 - Documentazione fotografica).

Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in via Valle Corteno n.15, ricade nel quartiere Monte Sacro Q.XVI del Comune di Roma (Q.XVI, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano, all'interno del territorio del Municipio M03 (ex IV), si allega l'estratto di mappa catastale (All.3).

La zona è parte della città sviluppatasi con fabbricati a tipologia intensiva negli anni '50/'60 nella zona compresa tra la ferrovia Roma Firenze, Via Nomentana prima di Ponte Tazio, ed l'ampia ansa che compie il fiume Aniene prima del Ponte delle Valli. E' collegata lungo la via Nomentana con linea veloce di filobus con il centro della città, ed è in prossimità della fermata Roma Nomentano della linea FS FM1.

Il fabbricato, in Via Valle Corteno è stato realizzato verso la fine degli anni '50, è composto oltre che da locali commerciali da 7 piani residenziali leggermente arretrati rispetto i negozi al piano terra, rispecchia la tipologia architettonica del periodo di realizzo, struttura in cemento armato, e



tamponature in laterizio intonacate, con balconature con affaccio su strada.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Valle Corteno 15, piano p.t.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti risulta depositata la "Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.)" del 16 dicembre 2015 a firma del Notaio, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, Dott. Francesco Cesarini, e la trascrizione del pignoramento effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 30/10/2015 al numero di registro particolare 79305. Nella citata certificazione notarile in atti viene precisato: " Si segnala che nel titolo del pignoramento oggetto della presente certificazione, si dichiara il decesso della Signora Bacchilega Susanna in data 24-0-2014 [n.d.r.: nell'atto di pignoramento viene riportata la data del 24-01-2014], pertanto la quota in ragione di 1/6 a lei spettante dell'immobile in proprietà e' caduta in successione, l'erede Sentinelli Claudio ha rinunciato alla successione in data 22-09-2014 (RG 12769/14, Tribunale di Roma. L'erede Sentinelli Stefano, all'esito di procedimento ex art. 481 c.p.c., avente RG 2445/15 del Tribunale di Roma, all'udienza del 13-05-2015, ha dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità della Signora Bacchilega Susanna accrescendo la propria quota sino a 1/3 dell'immobile oggetto della presente certificazione, che pertanto risulta ora di proprietà pro quota dei Signori Ferrarelli Pierluigi per 1/3, Squicciarini per 1/6, Magagna Paola per 1/6, Sentinelli Stefano per 1/3. Si segnala tuttavia che non risulta ne' trascritta ne' volturata alcuna successione a carico della signora Bacchilega Susanna sopra generalizzata

Si conferma pertanto che manca la trascrizione dell'accettazione di eredità del Sig. Sentinelli Stefano della quota di cui la de cuius Sig.ra Bacchilega Susanna era comproprietaria.

Nell'atto di provenienza l'immobile riportava ancora i precedenti identificativi catastali: foglio 564, part.217, sub 6, C/1, P.T.-S1 (variati il 15/9/2004 per modifica identificativo - allineamento mappe).La consistenza catastale dell'immobile e' passata da 94 mq a 195 mq a seguito di variazione del 17/02/2006 per "Rettifica consistenza", come da visura storica catastale per immobile (All.1).

Nella descrizione dell'immobile, riportata nell'atto di provenienza, nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, viene indicato un solo WC peraltro al piano terreno, mentre nella planimetria catastale i WC sono due ed entrambi ubicati al piano scantinato, come accertato nel corso del sopralluogo. Nel pignoramento e nella nota di trascrizione viene indicata una consistenza di 194 mq in realtà la consistenza catastale e' pari a 195 mq, come da visura catastale allegata (All. 1).

Facendo seguito a quanto segnalato dal Custode della procedura esecutiva, si rileva che il creditore precedente non ha depositato nel termine di cui all'art.497 c.p.c. l'istanza di vendita per quanto riguarda il pignoramento della quota del Sig. Sentinelli Stefano. L'atto di pignoramento è stato notificato al Sig. Sentinelli Stefano il 2/10/2015, il termine per il deposito dell'istanza di vendita scadeva il 16/11/2015 mentre risulta essere stata depositata il 20/11/2015. Nei confronti degli altri tre esecutati l'istanza di vendita risulta depositata nel termine di legge così come la copia conforme della nota di trascrizione del pignoramento, del titolo esecutivo e dell'atto di precetto. Il certificato



notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale risulta depositato nel termine di cui all'art.567, 2 comma, c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- Ferrarelli Pierluigi (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: FRRPLG59H29H501P
Nato a Roma il 29/06/1959
- Magagna Paola (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: MGGPLA68E48H501D
Nata a Roma il 08/05/1968
- Squicciarini Fabrizio (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: SQCFRZ67C07H501F
Nato a Roma il 07/03/1967
- Sentinelli Stefano (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: SNTSFN60B07H501F
Nato a Roma il 07/02/1960

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

- Ferrarelli Pierluigi (Proprietà 1/3)
- Magagna Paola (Proprietà 1/6)
- Squicciarini Fabrizio (Proprietà 1/6)
- Sentinelli Stefano (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale:

-Ferrarelli Pierluigi, separato legalmente (così dichiara nell'atto di compravendita); nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni del 7/12/2016, prodotto in atti dal Custode, risulta che lo stesso si è sposato con la Sig.ra Flammini Maria Gabriella il 10/10/1987 in regime di comunione dei beni e successivamente ha ottenuto il divorzio il 6/10/2006, non risultando la data di separazione legale;

-Squicciarini Fabrizio coniugato con Magagna Paola in regime di comunione legale dei beni;

-Sentinelli Stefano coniugato con Bacchilega Susanna in regime di comunione legale dei beni.

Come già riportato nel precedente paragrafo, si ribadisce che manca la trascrizione dell'accettazione di eredità del Sig. Sentinelli Stefano della quota di cui la de cuius Sig.ra Bacchilega Susanna era comproprietaria.

CONFINI



Il locale commerciale in Via Valle Corteno 15 al piano terreno, confina con: Via Valle Corteno, locale terreno con accesso dal numero civico 17 di Via Valle Corteno, condominio di Via Valle Corteno 7, salvo altri; con annessi due locali al piano scantinato, confinanti con condominio Via Valle Borbera 54, cortile, cantine n.19, 18 e 16A, salvo altri.

I confini riportati sono quelli indicati nell'atto di compravendita del Notaio Dott. Stefano Sammartano trascritto a Roma 1 alla formalita' R.P. 40162/2004, atto con il quale i debitori acquistano l'immobile in narrativa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	35,40 mq	43,10 mq	1,00	81,50 mq	4,00 m	Terra
Zona sottostante il soppalco	17,50 mq	21,65 mq	0,25	5,41 mq	2,00 m	Terra
Veranda con destinazione commerciale	15,00 mq	16,80 mq	1,00	16,80 mq	0,00 m	Terra
Soppalco magazzino	15,00 mq	21,65 mq	0,25	5,41 mq	1,85 m	Soppalco
Lastrico di copertura locale piano scantinato	57,00 mq	57,00 mq	0,10	5,70 mq	0,00 m	Terra
Locali piano scantinato	80,75 mq	100,00 mq	0,50	50,00 mq	0,00 m	Scantinato
Sottoscala - accesso intercapedine condominiale	4,40 mq	4,40 mq	0,20	0,88 mq	0,00 m	Scantinato
Totale superficie convenzionale:				165,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate rappresentano le aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immoblie sulla base della planimetria catastale.

Per la zona del locale commerciale al piano terreno sottostante il soppalco, considerata l'altezza (circa 2,00) che limita il possibile uso di tale spazio (inferiore ai 3,00 metri richiesto per le attivita' commerciali), e' stata calcolata la superficie convenzionale utilizzando il coeff. 0,25. Stesso coeff. e' stato utilizzato per la superficie del soppalco magazzino, con altezza pari a circa 1,87, che non consente un uso con diversa destinazione.

Nella valutazione del coeff. 0,10 applicato la lastrico di copertura del locale al piano scantinato e' stata considerata la particolare ubicazione dello stesso all'interno del cortile chiuso dell'isolato, che sconsiglia apprezzamenti maggiori. Infine anche per i locali al piano scantinato, considerata la particolare ubicazione al piano sottostrada, la limitata accessibilita' rispetto ad analoghi locali con destinazione d'uso come laboratori e' stato utilizzato il coeff. 0,50.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1991 al 09/06/2004	Petrongolo Service elettro – diesel snc di Petromgolo Rinaldo, c.f. 04166881005, proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 564, Part. 217, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 90 Rendita € 3.225,79 Piano T, S1
Dal 09/06/2004 al 22/02/2017	Bacchilega Susanna, nata a Roma il 12/01/1961, c.f. BCCSNN61A52H501B, proprieta' per 1/6; Ferrarelli Pierluigi, nato a Roma il 29/06/1959, c.f. FRRPLG59H29H501P, proprieta' per 1/3; Magagna Paola, nata a Roma il 08/05/1968, c.f. MGGPLA68E48H501D, proprieta' per 1/6; Sentinelli Stefano, nato a Roma il 07/02/1960, c.f. SNTSFN60B07H501F, proprieta' per 1/6; Squicciarini Fabrizio, nato a Roma il 07/03/1967, c.f. SQCFRZ67C07H501F, proprieta' per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 564, Part. 751, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 195 Superficie catastale 195 Rendita € 6.989,21 Piano T, S1

Impianto Meccanografico

Nella situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (30/06/1987) risulta riportato Ruggeri Mario Di Michele.

La rendita dell'immobile dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 al 26/11/1990 e' stata pari a 3.445 lire; dal 26/11/1990 al 01/01/1992 la rendita e' stata pari a 5.742 lire.

L'indirizzo dall'impianto meccanografico fino al 26/11/1990 e' stato Via Valle Borbera 15, successivamente dal 26/11/1990 l'indirizzo viene rettificato in Via Valle Corteno 15.

La consistenza dall'impianto meccanografico fino al 26/11/1990 e' stata indicata in 54 mq, successivamente dal 26/11/1990 la consistenza e' stata indicata in 90 mq fino al 03/08/1995. La consistenza e' variata il 03/08/1995 in 94 mq per ampliamento, questo dato permane fino al 17/02/2006, da tale ultima data la consistenza e' stata rettificata in 195 mq.

Il 15/09/2005 varia la particella da 217 a particella 751 per modifica identificativo -allineamento mappe.

Il 9/11/2015 sono stati inseriti nella visura i dati relativi alla superficie.

Nella visura storica per immobile per un refuso viene riportato come proprietario dell'immobile dal 12/12/1991 al 09/06/2004 "Petrongolo Service di Petromgolo Rinaldo" al posto del corretto "Petrongolo Service di Petrongolo Rinaldo".

La visura catastale non riporta tutti i passaggi delle proprieta'; in particolare nel pignoramento si dichiara il decesso della Sig.ra Bacchilega Susanna in data 24/01/2014 accrescendo la quota di proprieta' del Sig. Santinelli Stefano, quota che passa da 1/6 a un 1/3 sempre come precisato nel pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva.

Il tutto come meglio riportato nella visura storica per immobile che si allega (All. 1)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	564	751	6	3	C1	3	195	195	6989,21	T,S1	
--	-----	-----	---	---	----	---	-----	-----	---------	------	--

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 4 - Planimetria catastale RM0130478 del 17/2/2016) di massima corrisponde allo stato attuale dei luoghi, con le seguenti eccezioni.

Il vano della scala che conduce al piano scantinato e' parzialmente coperto dal solaio del piano terra, detto vano aperto non arriva alla scala a chiocciola, si sviluppa per una lunghezza di circa mt. 2,15. Dal soppalco, inoltre, non e' visibile la sottostante scala che conduce al piano scantinato. Quanto sopra come in parte si puo' riscontrare nelle foto allegate (All.2). Inoltre nella zona sottostante il soppalco viene riportata l'altezza di 2,10 m; nel corso del sopralluogo e' stata registrata un'altezza di circa mt. 2,00.

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo regolarita' edilizia; la planimetria sara' oggetto di aggiornamento da parte dei nuovi acquirenti per quanto sopra esposto con un costo presunto stimabile al momento pari a 1.500,00 euro.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile e' attualmente, o e' stato recentente, utilizzato come laboratorio odontotecnico, nello stesso alla data del 7 luglio 2016, data del sopralluogo del sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., erano presenti gli arredi e le attrezzature specialistiche per lo svolgimento di tale attivita'. L'immobile si trova in condizioni ordinarie di manutenzione; come riferito nel corso del sopralluogo dai comproprietari intervenuti (All.5), dopo il 2004 non sono stati effettuali lavori all'interno dei locali. Lo stato conservativo e' desumibile anche, per quanto possibile, dalla documentazione fotografica allegata (All.2).

PARTI COMUNI

Come riportato all'articolo 2 del regolamento di condominio dell'edificio in Via Valle Borbera 54 (All 6 - Regolamento di Condominio - Via Valle Borbera 54 - Roma), al quale appartiene l'immobile in Via di Valle Corteno 15, sono di proprieta' comune pro indiviso:

"...l'area su cui sorge ed insiste il fabbricato, la copertura di esso, le fondazioni, i muri maestri, le intercapedini, il portone d'ingresso, l'androne, gli anditi, le scale, il cortile, l'alloggio del portiere, le fognature, le canalizzazioni comuni di acqua, gli impianti di luce delle scale, dell'androne e delle cantine, le tubazioni e scarichi comuni di essi, le canne fumarie, le tubature delle acque piovane, il terrazzo comune, le cabine idriche, il locale e le vasche per lavare, il corridoio delle cantine, il termosifone centrale con i suoi impianti, il locale della caldaia del termosifone e carbonile, l'ascensore con i suoi impianti, il locale lavanderia automatica con i suoi impianti ed i suoi apparecchi, l'impianto della televisione.

Le parti comuni sono colorate in verde nella planimetria allegata al presente regolamento (Allegato B)....".

Detto regolamento di condominio, liberamente accessibile, e' stato trascritto presso la conservatoria dei



RR.II. di Roma (attuale Roma 3) alla formalita' r.p.4862 anno 1956.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale staggiato fa parte di un edificio destinato ad abitazione civile con al piano terreno una serie di locali commerciali con ingresso dalla strada pubblica. L'edificio si presenta arretrato rispetto il piano negozi evidenziando così nel prospetto la fascia commerciale al piano terra. La fascia commerciale si distingue anche per la presenza un rivestimento in pietra rispetto l'edificio che è intonacato.

All'interno il locale commerciale attualmente adibito a laboratorio odontotecnico, presenta al piano terreno una zona ad ufficio con due postazioni di lavoro ed una zona soppalcata con accesso da una scala a chiocciola con un ufficio (altezza catastale mt 1,90), in difformità dalla destinazione d'uso prevista come magazzino. Un secondo ambiente posto oltre la parte soppalcata da accesso al lastrico di copertura del laboratorio al piano scantinato, interno al cortile chiuso dell'isolato formato anche da altri stabili. Quest'ultimo ambiente è costituito da un avancorpo in struttura leggera con infissi in alluminio anodizzato, coperto da tettoia; detto ambiente presenta un dislivello di quota del piano di calpestio raccordato con un gradino come da foto allegate (All.2). Tutti i locali sono controsoffittati, ad eccezione del soppalco e dei locali sottostanti l'immobile al piano terra, ed al momento del sopralluogo si presentano in discrete condizioni di conservazione per quanto è stato possibile accertare. I pavimenti sono in maiolica e rivestimenti delle pareti con pannellature modulari con montanti metallici verniciati. Al piano scantinato si accede tramite scala in muratura, larga circa 0,85 m, con gradini rivestiti in maioliche. Il piano scantinato è costituito da un locale laboratorio; il locale è posto sotto il lastrico solare accessibile dal piano terra, e prende luce da due finestre con affaccio sull'intercapedine condominiale, una terza finestra è ubicata in prossimità dello spazio di accesso all'intercapedine condominiale, è controsoffittato e presenta pavimentazione in maiolica e pareti rivestite da pannellature modulari con montanti metallici verniciati. Il piano scantinato si completa con locali di supporto e servizio al laboratorio e da due servizi igienici.

Il locale è privo dell'impianto termico condominiale; sono presenti una serie di pompe di calore con motore esterno, il cui funzionamento non è stato possibile accertare. È presente una caldaia a gas nello spazio di accesso all'intercapedine condominiale chiuso con un porta in ferro, superiormente grigliata ed una tettoia; detto impianto serve per l'acqua calda sanitaria e per riscaldare i due bagni. L'utenza idrica è quella condominiale. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo del 07/07/2016 (All. 5) , il Sig Squicciarini Fabrizio ha dichiarato che l'immobile non è utilizzato dalla "Dental Prestige" di Squicciarini e C S.a.S., il cui legale rappresentante è il Sig. Squicciarini Fabrizio, ma c'è solo la sede legale presso il locale in narrativa, senza alcun contratto né di locazione, né di comodato, né d'uso, ma a titolo gratuito.

Attualmente l'immobile è nel possesso del Sig. Ferrarelli Pierluigi che svolge l'attività di odontotecnico; le chiavi sono anche in possesso del Sig. Squicciarini e del Sig. Sentinelli; l'immobile si trova nel godimento del Sig. Ferrarelli Pierluigi senza alcun contratto.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1991 al 09/06/2004	Petrongolo Service elettro - diesel snc di Petrongolo Rinaldo, c.f. 04166881005, proprietà' 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Corigliano	12/12/1991	17431	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/01/1992	4179	3549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2004 al 24/01/2014	Bacchilega Susanna, nata a Roma il 12/01/1961, c.f. BCCSNN61A52H501B, proprietà' per 1/6; Ferrarelli Pierluigi, nato a Roma il 29/06/1959, c.f. FRRPLG59H29H501P, proprietà' per 1/3; Magagna Paola, nata a Roma il 08/05/1968, c.f. MGGPLA68E48H501D, proprietà' per 1/6; Sentinelli Stefano, nato a Roma il 07/02/1960, c.f. SNTSFN60B07H501F, proprietà' per 1/6; Squicciarini Fabrizio, nato a Roma il 07/03/1967, c.f. SQCFRZ67C07H501F, proprietà' per 1/6	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sammartano Stefano	09/06/2004	11001	3532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/06/2004	61979	40162
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla relazione del Notaio Dott. Francesco Casarini del 16 dicembre 2015 in atti; in detto documento si precisa quanto riportato a seguire: "... L'immobile era pervenuto a Petrongolo Service elettro - diesel snc di Petrongolo Rinaldo per la piena proprietà da Farina Gustavo nato ad Argenta il 26/02/1905. Sempre nella citata relazione notarile viene riportato: "... Si segnala che nel titolo del pignoramento oggetto della presente certificazione, si dichiara il decesso della Sig.ra Bacchilega Susanna in data 24/01/2014, pertanto la quota in ragione di 1/6 a lei spettante dell'immobile in proprietà e' caduta in successione, l'erede Santinelli Cristiano ha rinunciato alla successione in data 22-09-2014 (RG 12769/14, Tribunale di Roma. L'erede Sentinelli Stefano, all'esito di procedimento ex art. 481 cpc, avente RG 2445/15 del Tribunale di Roma, all'udienza del 13/05/2015, ha dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità della Sig.ra Bacchilega accrescendo la propria quota sino a 1/3 dell'immobile oggetto della presente certificazione, che pertanto risulta ora di proprietà pro quota dei Signori Ferrarelli Pierluigi per 1/3, Squicciarini per 1/6, Magagna Paola per 1/6, Sentinelli Stefano per 1/3. Si segnala che non risulta ne' trascritta ne' volturata alcuna successione a carico della Sig.ra Bacchilega Susanna....".



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 22/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 11/06/2004
Reg. gen. 61980 - Reg. part. 15049
Importo: € 495.000,00
A favore di Banca Intesa San Paolo Spa
Contro Bacchilega Susanna, Ferrarelli Pierluigi, Magagna Paola, Sentinelli Stefano, Squicciarini Fabrizio
Capitale: € 330.000,00
Note: Si precisa che nella relazione del Notaio Casarini Francesco del 16/12/2015, in atti, viene riportato che l'ipoteca e' a favore di "Banca Intesa Spa". Si precisa che, sempre nella relazione notarile in atti, in relazione all'ipoteca di cui sopra, risulta debitore non datore la "Dental Prestige" di Squicciarini F.& C. societa' in accomandita semplice sede Roma p.i. 06002781000
- **Ipoteca legale** derivante da Ipotega Legale ai sensi dell'art. 77 Dpr 602/73 e Dlgs 46/99
Iscritto a Roma 1 il 20/07/2004
Reg. gen. 80750 - Reg. part. 20987
Quota: 1/6
Importo: € 16.256,00
A favore di Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma
Contro Magagna Paola
Capitale: € 8.128,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 10/03/2006
Reg. gen. 28550 - Reg. part. 8421
Importo: € 178.000,00
A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa
Contro Bacchilega Susanna, Ferrarelli Pierluigi, Magagna Paola, Sentinelli Stefano, Squicciarini Fabrizio
Capitale: € 89.000,00
Note: E' intervenuta la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., giusto atto di fusione per incorporazione in data 22.12.2008 a rogito notaio dott. Mario Zanchi in Siena, repertorio n. 27255 e racc. n. 11860, con il quale ha incorporato Banca Antonveneta S.p.A.
- **Ipoteca legale** derivante da Ipotega Legale ai sensi dell'art. 77 Dpr 602/73 e Dlgs 46/99 e dal D. 193/01
Iscritto a Roma 1 il 02/10/2009
Reg. gen. 129153 - Reg. part. 36378
Quota: 1/6
Importo: € 39.374,74
A favore di Equitalia Gerit Spa
Contro Squicciarini Fabrizio
Capitale: € 19.687,37



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 30/10/2015

Reg. gen. 109696 - Reg. part. 79305

A favore di Banca Intesa San Paolo Spa

Contro Ferrarelli Pierluigi, Magagna Paola, Sentinelli Stefano, Squicciarini Fabrizio

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione del Notaio Dott. Francesco Casarini del 16 dicembre 2015 in atti.

Si segnala l'intervento del "Condominio di Via Valle Borbera, 54 Roma" nella presente procedura esecutiva, per il complessivo importo di € 6.921,39, oltre alle spese, ed interessi, in forza di Decreto ingiuntivo n.12566/2016 (NRG: 30280/2016) emesso il 30 maggio 2016.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona di piano regolatore T2 "Citta' consolidata".

Da quanto emerso dalle carte tematiche "Carta della rete ecologica" non risultano prescrizioni; anche per quanto riguarda la "Carta della qualita'" non risultano prescrizioni.

Rientra nel P.T.P. n.15/9 "Valle dell'Aniene".

Per il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale): gli immobili rientrano per la Tavola "A" nella destinazione: "Paesaggio degli insediamenti urbani" e per i Sistemi ed Ambiti del Paesaggio "Coste marine . lacuali e corsi d'acqua", ricade nella fascia di rispetto dei corsi delle acque (150m); per la Tav. "B" nella destinazione "Aree urbanizzate del PTPR" e "Corsi delle Acque Pubbliche" - fascia di rispetto protezione dei corsi delle acque pubbliche.

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio in Via Valle Borbera al civico 54, di cui fa parte l'immobile staggito e' stato edificato in base al progetto 29841 del 1954 e alla successiva variante n. 19403/1955; in base a detti documenti il 23 aprile del 1956 il Comune di Roma rilasciava al licenza di abitabilita' n. 556 (All.7 - Certificato di Abitabilita' n. 556 del 1956).

Nel 1986 veniva presentata un'istanza di condono edilizio n. 58317/86 per il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano scantinato da magazzino a laboratorio, per la realizzazione di un soppalco magazzino ed una tettoia esterna sul lastrico di copertura del locale al piano scantinato, con rilascio di concessione in sanatoria n. 406/s - 1992 (All. 8 - Stralcio pratica condono 58317/86 con concessione in sanatoria n. 406/s del 19 giugno 1992). Il tecnico incaricato della pratica edilizia con perizia



stragiudiziale giurata (All. 8), dopo avere esperito ogni accertamento necessario ed un rilievo completo dell'immobile in oggetto riferiva: "... L'immobile di cui trattasi e' porzione del fabbricato di tipo intensivo realizzato con progetti n. 29841/54 e 19403/55, e precisamente trattasi di un locale negozio posto al piano terreno distinto con il civico 15 di Via Valle Corteno e di due locali magazzino posti al piano sottostante che risulta interrato rispetto alla detta strada ma completamente fuori terra rispetto alle quote del cortile interno. La consultazione dei grafici dei detti progetti, depositati nell'archivio della Rip. XV del Comune di Roma, consente di affermare che lo stato "ante operam" indicato nel grafico allegato alla presente per documentare lo stato dei luoghi, e' conforme agli stessi, per quanto attiene l'immobile di cui trattasi. Per l'intero fabbricato e' stata rilasciata licenza di agibilita' e d'uso n. 556 in data 23/04/1956...".

Successivamente, per la realizzazione di una veranda sul terrazzo esterno (richiesto il condono come superficie commerciale per 14,25 mq) e' stata presentata domanda di sanatoria presso il Comune di Roma - al n. 16969/0 nell'anno 1994, a seguito della quale veniva rilasciata la concessione in sanatoria n. 150534 in data 17 dicembre 1998 (All. 9 - Stralcio pratica di condono edilizio n. 16969/0 con concessione in sanatoria n. 150534 del 1998). I locali interessati dai due condoni edilizi sono privi del prescritto certificato di agibilita'. Si precisa che solo la zona al piano terreno ha la destinazione d'uso come "negozio"; a seguito di condono edilizio di cui sopra l'immobile al piano scantinato ha cambiato la destinazione d'uso da "magazzino" a "laboratorio", il soppalco si deve considerare come un magazzino, e la zona sottostante detto soppalco e' privo di un'altezza idonea per le attivita' commerciali; la veranda e' stata condonata come superficie con destinazione d'uso commerciale.

Lo stato attuale dei luoghi, alla data del sopralluogo del sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. effettuato il 7 luglio 2016, di massima corrisponde a quanto autorizzato con i due condoni edilizi sopra riportati, ad eccezione di quanto precisato a seguire.

E' stato riscontrato che la scala di accesso al soppalco, assentita con la concessione edilizia in sanatoria relativa al primo condono n. 58317/86, e' stata oggetto di una variante non autorizzata con lavori eseguiti prima della presentazione della pratica relativa al secondo condono (anno 1994). Nello stato attuale la scala e' ubicata in posizione differente e anziche' essere rettilinea, come quella autorizzata, presenta uno sviluppo tipo a "chiocciola". Inoltre non e' stata rispettata l'altezza d'imposta del soppalco originariamente autorizzato con un'altezza dal piano di calpesito all'intradosso del soppalco di 2,20 mt., attualmente detta quota d'imposta e' pari a 2,00 m, altezza inferiore a quella autorizzata. I grafici allegati alla seconda pratica di condono, relativa alla costruzione di una veranda nella zona posteriore del negozio al piano terra, riportano la posizione della scala di accesso al soppalco ed un geometria della stessa di massima corrispondente all'attuale stato dei luoghi; detta circostanza formalmente non costituisce titolo edilizio in quanto nella pratica di condono sulla circostanza non viene avanzata alcuna richiesta. Si dovra' pertanto procedere con una pratica edilizia a sanatoria per lo spostamento della scala e per la variazione della forma originariamente assentita, con ripristino delle altezze autorizzate con la prima istanza di condono edilizio n. 58317/86, con un costo di massima stimabile al momento in euro 15.000,00. In base ai documenti disponibili, il sottoscritto non puo' accertare al momento se il corridoio di comunicazione tra i due locali al piano scantinato era stato previsto nel progetto originario come uno spazio esterno o un ambiente interno. Gli elaborati grafici allegati alla prima istanza di condono edilizio (All.8) nella parte relativa allo stato "Ante Operam" non chiariscono tale circostanza. Considerato che nei citati elaborati tecnici su detto spazio si aprivano le finestre di due wc e' probabile che il corridoio in narrativa, benché coperto (come risulta dagli elaborati grafici allegati al primo condono), era in realta' uno spazio esterno di comunicazione tra i due locali al piano scantinato. Se tale circostanza venisse confermata, il Comune di Roma potrebbe richiedere il ripristino dello stato originario dei luoghi.

Inoltre il vano (largo circa 1,40 e profondo circa 1,7) realizzato al piano scantinato davanti alla porta che conduce all'intercapedine condominiale protetto superiormente con una tettoia, sopra la quale e' presente una superfetazione in lamiera (si presume un piccolo volume tecnico), chiuso con una porta in ferro costituita da un pannello pieno nella parte inferiore e da una griglia a maglie quadrate nella parte superiore come da foto allegate (All.2), e' privo dei necessari titoli edilizi, dovra' essere rimosso con un costo presumibile stimato al momento in circa 2.000,00 euro; per la porta in ferro, assimilabile



ad un cancello dovrà essere presentata una pratica edilizia presso il Municipio competente.

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge ex 46/90.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento fa parte del condominio di Via Valle Borbera 54
Come da documentazione inviata dall'Amm.re pro tempore del condominio di Via Valle Borbera 54 - Roma, al quale appartiene l'immobile in narrativa, risulta avere i seguenti millesimi:
Tabella A (proprietà) 62,00 mm e Tabella B (scala) 9,00 mm ; con una spesa media di circa 1.300,00 euro annuali, di cui circa 420,00 per consumo acqua (dati tratti dal bilancio consuntivo 2016).

Tra le proprietà comuni del condominio di Via Valle Borbera 54 e' presente anche un appartamento condominiale.

Al mese di febbraio 2018 risultava la seguente situazione debitoria nei confronti del Condominio:

Condominio esercizio 2017 € 1.047,00;

Condominio esercizio 2018 1° Bim. 2017 € 174,50;

Conguaglio condominio 2016 € 3.196,96;

Conguaglio lavori fogni € 3,677,72;

Lavori Urgenti facciata lato esterno € 861,00;

Lavori Urgenti facciata lato esterno € 357,85;

Per un totale arrotondato di 9.315,00 €

Peraltro il Condominio risulta intervenuto nella procedura esecutiva in narrativa per un importo di 6.921,39 euro (di cui 145,50 per spese procedura e 750,00 per onorari, Iva, Cap e rimborso spese generali).

Il condominio ha costituito un "Fondo Cassa e Rendita App.to Condominiale" che alla data del 31/12/2016, prevedeva un accantonamento in favore della Dental Prestige S.a.S. pari a circa 3.800,00 euro salvo maggior somma maturata alla data odierna. Detto importo dovrà essere restituito agli attuali proprietari dell'immobile e reintegrato dal nuovo acquirente.

Il regolamento di condominio dell'edificio in Via Valle Borbera 54 (All 6 - Regolamento di Condominio - Via Valle Borbera 54 - Roma), al quale appartiene l'immobile in Via di Valle Corteno 15, all'art. 3 prevede:

"... Gli appartamenti del condominio sono destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione ed esercizio professionale, le botteghe ed i locali terreni ad uso di esercizi commerciali, che non siano rumorosi, ne' insalubri, e che, comunque, non rechino pregiudizio o disturbo ai partecipanti; le cantine ad uso esclusivo di deposito di cose degli stessi condomini. Ogni diversa destinazione d'uso dovrà essere autorizzata dal Consiglio di Amministrazione. E' vietato affittare gli appartamenti e locali a sezioni di partiti politici.

Pur avendo destinato gli appartamenti, le botteghe, i locali terreni e le cantine agli usi previsti, i proprietari ed i loro aventi causa non possono comunque turbare la tranquillità, la decenza e il buon nome, ovvero pregiudicare le condizioni igieniche, dell'intero fabbricato....."

Detto regolamento di condominio e' stato trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Roma (attuale



Roma 3) alla formalita' r.p. 4862 anno 1956.

E' previsto il rifacimento del portone d'ingresso e la tinteggiatura dell'atrio condominiale. Al piano scantinato le cantine private e gli spazi comuni dovranno essere oggetto di lavori di manutenzione in quanto la pavimentazione presenta dei cedimenti, probabilmente connessi ai lavori manutenzione e riparazione dell'impianto fognario eseguiti nel 2008; e' inoltre prevista la ristrutturazione del tratto di allaccio in fogna della rete di scarico condominiale e il rifacimento dell'impermeabilizzazione e delle pavimentazioni delle terrazze condominiali; al momento l'assemblea condominiale ha dato mandato ai consiglieri di scegliere un tecnico per la redazione dei capitolati dei lavori di cui sopra.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Valle Corteno 15, piano p.t.
Locale commerciale al piano terra con accesso dal civico 15 di via Valle Corteno, in zona Montesacro, con annessi due locali al piano scantinato con destinazione d'uso laboratorio (privi del certificato di agibilita'). Il negozio al piano terra, composto dalle seguenti unita' ambientali: locale negozio antistante la zona soppalcata (circa 35,40 mq) con altezza di circa mt. 4,00 (attualmente in parte controsoffittato), zona sottostante il soppalco (circa 17,50 mq - compresi i due vani scala) con altezza circa mt. 2,00, soppalco magazzino con affaccio sul sottostante negozio e sulla veranda posteriore (circa mq.15,00 - escluso vano scala) con altezza di circa mt. 1,85 al quale si accede con una scala a "chiocciola", veranda con destinazione d'uso commerciale chiusa con infissi in alluminio anodizzato (circa 15,00 mq) con altezza variabile (falda inclinata altezza compresa tra circa mt.3,65 e mt.3,00, copertura piana altezza circa mt. 2,25) con accesso al lastrico di copertura (del sottostante laboratorio) pavimentato e delimitato da una ringhiera in ferro (circa 57 mq) interno alla corte chiusa dell'isolato; al piano scantinato, dove sono ubicati i due locali con destinazione d'uso laboratorio, si accede tramite scala in muratura larga circa mt 0,85 il primo locale e' composto da un ambiente privo di finestre (circa mq. 11,70) con altezza di circa mt 3,20, che consente l'accesso anche al sottoscala (circa mq. 2,00), disimpegno al piede della scala (circa mq. 5,50), servizio wc 1 (circa mq.2,70), zona di distribuzione tra i due locali al piano scantinato (circa mq. 3,15) controsoffittata con altezza circa mt. 2,20 e locale bagno wc 2 (circa mq. 2,30) controsoffittato con altezza circa 2.45 m e spazio di accesso all'intercapedine condominiale (circa mq 2.40), secondo locale al piano scantinato con ambiente principale (circa mq. 53,00) controsoffittato con altezza circa mt 3,00 e ripostiglio (circa mq. 2,40). Il tutto come in parte si puo' desumere dalle foto allegate (All.2 - Documentazione fotografica). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in via Valle Corteno n.15, ricade nel quartiere Monte Sacro Q.XVI del Comune di Roma (Q.XVI, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano, all'interno del territorio del Municipio M03 (ex IV), si allega l'estratto di mappa catastale (All.3). La zona e' parte della citta' sviluppatasi con fabbricati a tipologia intensiva negli anni '50/'60 nella zona compresa tra la ferrovia Roma Firenze, Via Nomentana prima di Ponte Tazio, ed l'ampia ansa che compie il fiume Aniene prima del Ponte delle Valli. E' collegata lungo la via Nomentana con linea veloce di filobus con il centro della citta', ed e' in proximita' della fermata Roma Nomentano della linea FS FM1. Il fabbricato, in Via Valle Corteno e' stato realizzato verso la



fine degli anni '50, è composto oltre che da locali commerciali da 7 piani residenziali leggermente arretrati rispetto i negozi al piano terra, rispecchia la tipologia architettonica del periodo di realizzo, struttura in cemento armato, e tamponature in laterizio intonacate, con balconature con affaccio su strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 564, Part. 751, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 180.000,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula: $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq}$. Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2017 – Semestre 1, Comune di Roma, Fascia/ zona: Periferica / SACCO PASTORE (VIA VAL TROMPIA), Codice zona D47, Microzona 67, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Negozi, si ha un valore al mq compreso tra 1.900,00 e 2.850,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per negozi simili a quello oggetto di stima, considerato che le opere oggetto di condono edilizio sono prive del certificato di agibilita', tenuto conto che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, considerato quanto riportato nei paragrafi "Normativa Urbanistica" e "Regolarita' edilizia" in particolare per quanto attiene alle difformita' riscontrate nel soppalco magazzino che richiedono una spesa di ripristino dello stato dei luoghi stimata al momento in circa 15.000,00 euro, considerata la particolare ubicazione dei locali al piano scantinato e le conseguenti limitazioni d'uso, considerati i costi per le rettifiche catastali, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 1.100,00 €/mq, pertanto si utilizzerà' detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 180.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Valle Corteno 15, piano p.t.	165,70 mq	1.100,00 €/mq	€ 182.270,00	100,00	€ 180.000,00
Valore di stima:					€ 180.000,00

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 27/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Autore Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 22/02/2017)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/07/2016)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 28/04/2016)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale RM0130478 del 17/2/2016
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 Altri allegati - Regolamento di Condominio - Via Valle Borbera 54 - Roma
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Abitabilità n. 556 del 1956
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio pratica condono 58317/86 con concessione in sanatoria n. 406/s del 19 giugno 1992
- ✓ N° 9 Altri allegati - Stralcio pratica di condono edilizio n. 16969/0 con concessione in sanatoria n. 150534 del 1998

