

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

## ESECUZIONE IMMOBILIARE ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Massimo Caravetta

Esperto Stimatore: Architetto Antonello Amicone

## PROCEDURA EI RGE 271/2022

Promossa da

ITACA SPV S.R.L.

con sede in CONEGLIANO (TV), Codice Fiscale 05310700264

Contro



LA SUDETTA PROCEDURA RIGUARDA N. 3 BENI IMMOBILI  
OLTRE LE AREE ESTERNE DI PERTINENZA  
IL TUTTO PER COME IDENTIFICATO CATASTALMENTE

## LOTTO UNICO COMUNE DI CAPENA (RM)



*N° 2 Abitazioni in ville (A/8) e N° 1 Abitazione di tipo popolare (A/4), oltre la corte esterna*

---

## RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

---

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,  
nell'Esecuzione Immobiliare 271/2022 del R.G.E.



## SOMMARIO GENERALE

Incarico.....	3
Individuazione cespiti oggetto della presente relazione .....	3
<i>Dati Comune - Individuazione area e particelle - Dati Catastali - Porzioni dell'estratto di mappa</i>	
<i>Sovrapposizione immagini e campiture - estratto nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare.</i>	
Descrizione Generale dei due fabbricati .....	7
<i>Caratteristiche fabbricato e Sopralluoghi del 17 gennaio e del 17 aprile 2023</i>	
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
<i>Atto di provenienza - Certificato Contestuale Esecutati ed Estratto di Matrimonio</i>	
Cronistoria Dati Catastali - Terreni NCT .....	12
Cronistoria Dati Catastali - Fabbricati NCEU .....	13
<i>Attuali identificativi catastali dei cespiti</i>	
Planimetrie Catastali .....	14
<i>Sono presenti difformità</i>	
Documentazione catastale relativa ai fabbricati.....	17
<i>Elaborato Planimetrico e Beni Comuni non Censibili</i>	
Confini .....	17
Consistenza cespiti - LOTTO UNICO .....	18
Provenienze Ventennali .....	19
<i>Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni</i>	
Formalità pregiudizievoli gravanti.....	22
<i>Iscrizioni e trascrizioni</i>	
Formalità pregiudizievoli gravanti, non oggetto di restrizione dei beni - "cancellazioni" .....	23
<i>Si rileva atto d'obbligo ed ipoteca cancellata totalmente</i>	
Oneri di cancellazione.....	24
<i>Costi da sostenere per gli annotamenti in restrizioni dei beni delle formalità gravanti</i>	
Stato conservativo .....	24
<i>Condizioni di manutenzione e d'uso - DISCRETE</i>	
Vincoli ed Oneri Condominiali.....	24
<i>I beni non sono ricompresi in condominio</i>	
Stato di Occupazione .....	25
<i>Immobili occupati dagli esegutati</i>	
Parti Comuni .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
<i>Non sono presenti vincoli e "pesi"</i>	
Normativa urbanistica .....	25
<i>Zona B - COMPLETAMENTO</i>	
Regolarità Edilizia.....	26
<i>Immobili parzialmente difformi dalle autorizzazioni rilasciate e/o presentate</i>	
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	31
Parametri di stima considerati.....	31
Determinazione Valori LOTTO UNICO .....	32

VALORE LOTTO UNICO per l'intera quota parte pari ad 1/1 del diritto di proprietà **406.000,00 €**



## INCARICO

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in Tivoli (RM), Via Antonio del Re n.16, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto Stimatore nel procedimento di cui in epigrafe, in data 15.10.2022 dall'Ill.mo Giudice MARCO PIOVANO, comunicato a mezzo *email pec* in data 17.10.2022. Lo scrivente ha accettato il suddetto incarico, prestando giuramento telematico di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 17.10.2022.

All. 1\_ *Verbale di nomina, accettazione incarico e giuramento telematico Esperto Stimatore*

## INDIVIDUAZIONE CESPITI OGGETTO DELLA RELAZIONE

I beni oggetto della presente relazione riguardano diversi immobili tutti aventi destinazione residenziale ed ubicati all'interno di due distinti corpi di fabbrica; il primo composto da tre piani (*Seminterrato, Terra e Primo*), ospita quelli che catastalmente sono distinti come due appartamenti ed il secondo, articolato su di un unico livello ed adibito anch'esso ad appartamento, il terzo; oltre le aree esterne di pertinenza. Il tutto è situato nel Comune Amministrativo e Censuario di CAPENA (Rm), in località "Pistinacci – Valle del Pero", in posizione Nord-Est rispetto al centro abitato, all'interno della particella 519 accessibile mediante due distinti accessi carrabili situati rispettivamente uno su via Gran Bretagna al civico n. 3 e l'altro su via Olanda al civico n.1.

### DATI COMUNE

Denominazione: *Capena* - Provincia: *RM* - Codice catastale: *B649* - Codice Istat: *058018* - Ripartizione geografica Istat: *Centro* - Grado urbanizzazione: *"Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"* - Tribunale di competenza: *Tribunale di TIVOLI* - Regione agraria: *COLLINE DEL BASSO TEVERE*

### RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: *Roma* - Tipologia: *Città metropolitana* - Popolazione residente: *10644 (2019)*

### ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: *Collina interna* - Altitudine centro: *160 m*

### ZONA CLIMATICA E CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: *D* - Gradi giorno: *1747* - Periodo di accensione: *1° novembre - 15 aprile* - Numero ore: *12 ore giornaliere* - Zona Sismica: *2B* - Rischio: *Medio* - *Possono verificarsi terremoti abbastanza forti*

### COORDINATE GEOGRAFICHE

Coordinate: - Latitudine: *42.15003515* - Longitudine: *12.5454696*

### POSIZIONE E LOCALIZZAZIONE



### PARTICELLA CATASTALE SU CUI INSISTONO GLI IMMOBILI

Provincia *RM* – Comune *CAPENA* - Codice catastale *B649* – Sezione – Foglio *6* – Particella *519*

### DATI CATASTALI – ESTRAPOLATI DAL PORTALE "SISTER" DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Dalle ricerche effettuate presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio "Catasto" è emerso che i cespiti, oggetto del Pignoramento immobiliare, risultano intestati a tre diversi soggetti fisici ("esecutati"), ognuno per il diritto di proprietà e per la quota pari ad 1/1; per come attualmente distinti presso NCEU del Comune di CAPENA (Rm), con i seguenti dati identificativi:



- **Bene N° 1** – Abitazione in ville (A/8), VIA GRAN BRETAGNA N.3, Piano S1-T

**Soggetto selezionato**



**Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
⊕	6	519	502							Soppressa	

*La soppressione del suddetto immobile, riportato nell'atto di pignoramento con i suddetti dati identificativi, ha generato il subalterno 505.*

- **Bene N° 2** – Abitazione in ville (A/8), VIA OLANDA N.1, Piano T-1

**Soggetto selezionato**



**Elenco immobili per diritti e quote**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
⊕	F	Proprieta' per 1/1	CAPENA(RM) VIA OLANDA n. 1 Piano T-1	6	519	503	Cat.A/8	U	7,5 vani	Euro: 1645,21	

- **Bene N° 3** – Abitazione di tipo popolare (A/4), LOCALITA' VALLE DEL PERO SNC (catastalmente), Piano T

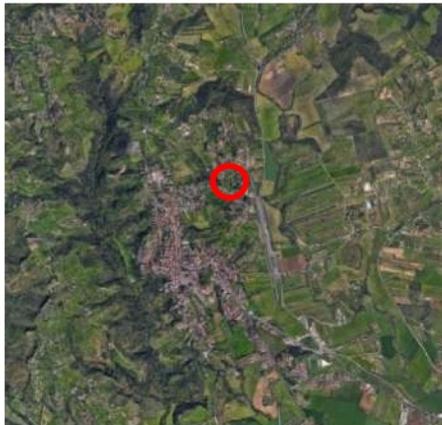
**Soggetto selezionato**



**Elenco immobili per diritti e quote**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
⊕	F	Proprieta' per 1/1	CAPENA(RM) LOCALITA' VALLE DEL PERO n. SNC Piano T	6	519	3	Cat A/4	01	3,5 vani	Euro: 198,84	

## INDIVIDUAZIONE AREA - IMMAGINI SATELLITARI



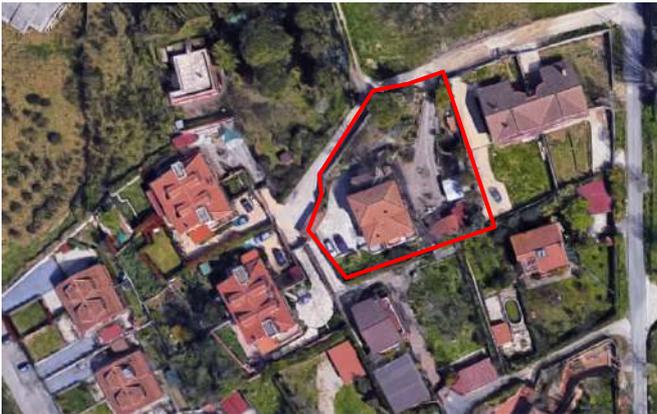
*Tessuto Urbano*



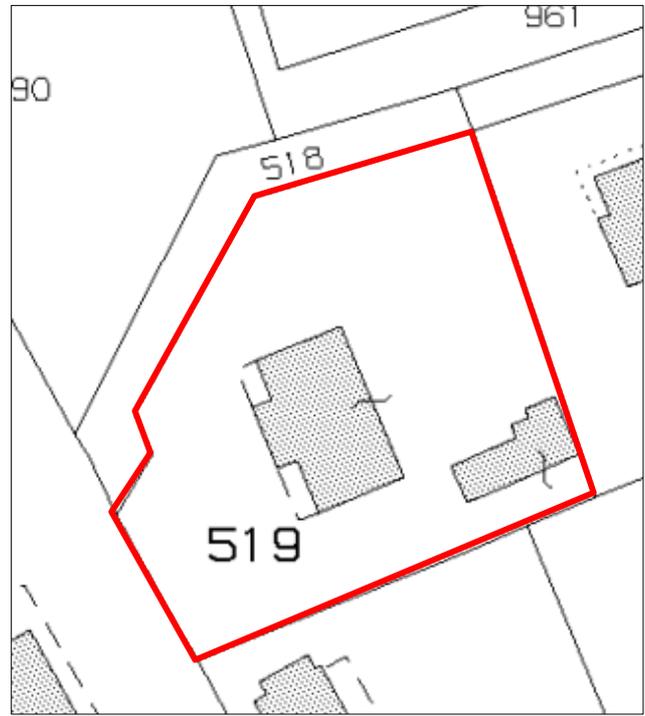
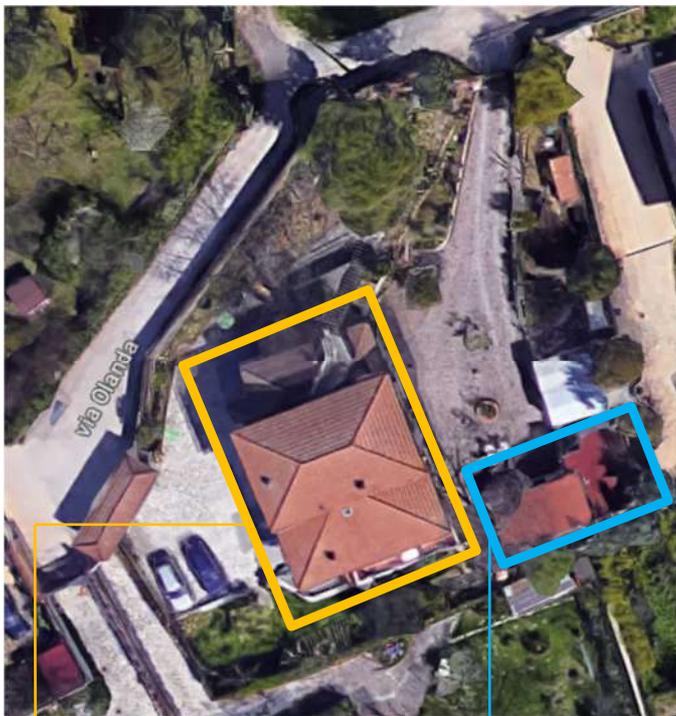
*Località*



## FABBRICATI - IMMAGINI SATELLITARI



## INDIVIDUAZIONE FABBRICATI E COLLOCAZIONE CESPITI NELLA PARTICELLA



### Elenco Immobili

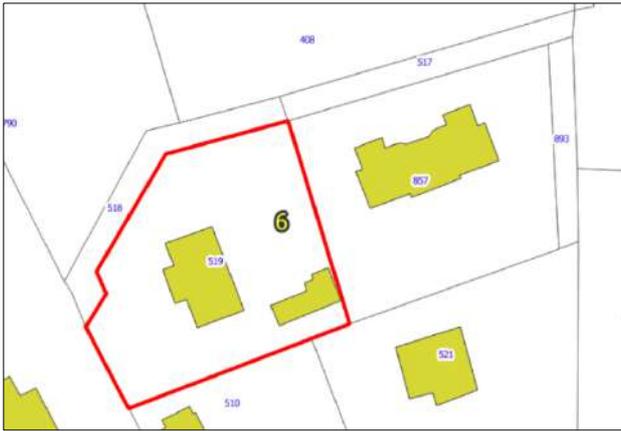
	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	6	519	2		Unita' immobiliare soppressa		
<input type="checkbox"/>	6	519	3			Euro: 198,84	LOCALITA' VALLE DEL PERO n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	8	519	501		Unita' immobiliare soppressa		
<input type="checkbox"/>	6	519	502		Unita' immobiliare soppressa		
<input type="checkbox"/>	6	519	503			Euro: 1646,21	VIA OLANDA n. 1 Piano T-1
<input type="checkbox"/>	6	519	504				VIA OLANDA n. 1 Piano T
<input type="checkbox"/>	6	519	505			Euro: 2194,94	VIA GRAN BRETAGNA n. 3 Piano S1-T

Nell'elenco sopra riportato, sono state evidenziate con il colore **arancione** le abitazioni ubicate nel fabbricato composto da tre piani, con il colore **celeste** l'abitazione ubicata nel fabbricato minore che si sviluppa unicamente al Piano Terra e con il colore **verde** l'abitazione soppressa ma indicata nell'atto di Pignoramento Immobiliare con i precedenti dati identificativi (tutti i suddetti beni sono oggetto della presente relazione).

**N.B.** l'unità immobiliare contraddistinta dal sub. 504, riguarda un'area esterna non oggetto della presente relazione, in quanto intestata a soggetti terzi.

Sarà opportuno verificare i confini e la corretta estensione della Particella 519.

## INDIVIDUAZIONE PARTICELLA



Individuazione della particella al cui interno ricadono i fabbricati



Stralcio della mappa catastale, Foglio 6, particella 519

## DATI CATASTALI DEI CESPITI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Si riportano di seguito, i dati degli immobili, per come rappresentati all'interno delle Sezioni B e C della nota di trascrizione (*Presentazione n. 1 del 09.09.2022 Reg. Part. 50624 e Reg. Gen. 36525*) originata dall'atto di Pignoramento immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare:

### SEZIONE B – IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B649 - CAPENA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 6  
 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE  
 Indirizzo VIA GRAN BRETAGNA  
 Piano S1-T

Particella 519  
 Consistenza -  
 Subalterno 502  
 N. civico 3

IDENTIFICATIVO  
 CATASTALE  
 SOPPRESSO

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B649 - CAPENA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 6  
 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE  
 Indirizzo VIA OLANDA  
 Piano T-1

Particella 519  
 Consistenza 7,5 vani  
 Subalterno 503  
 N. civico 1

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune B649 - CAPENA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 6  
 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO  
 POPOLARE  
 Indirizzo VIA GRAN BRETAGNA  
 Piano T

Particella 519  
 Consistenza 3,5 vani  
 Subalterno 3  
 N. civico 3

## SEZIONE C – SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale ITACA SPV S.R.L.  
Sede CONEGLIANO (TV)  
Codice fiscale 05310700264  
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Contro



## SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI

PRECETTO DI EURO 192.646,66 OLTRE INTERESSI E SPESE IN RELAZIONE AL CESPITE INDICATO ALLA U.N.1 PUNTO 1, SI PRECISA CHE LO STESSO RISULTA OGGI CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 6 P.LLA 519 SUBALTERNO 505, GIUSTA DALL'AVV. RODOLFO CORONATI ED ELETIVAMENTE DOMICILIATA IN TIVOLI, VIA ACQUAREGNA N.57 PRESSO LO STUDIO DELL'AVV.MARIA GRAZIA MODESTI.

### DESCRIZIONE GENERALE DEI DUE FABBRICATI

SITUATI IN CAPENA (RM) CON ACCESSO DA VIA GRAN BRETAGNA N.3 E VIA OLANDA N.1

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano N° 3 immobili ad uso residenziale e le relative aree esterne di pertinenza, il tutto per come distinto presso NCEU e ricompreso all'interno di due manufatti (*uno composto da tre livelli sovrapposti e l'altro da un unico piano, il terra, entrambi edificati all'interno della particella 519*) raggiungibili mediante l'attraversamento di due cancelli carrabili tra loro posti nelle immediate vicinanze ed adiacenti uno a Via Gran Bretagna e l'altro a Via Olanda.

Il manufatto di dimensioni maggiori presenta in ogni piano: una destinazione urbanistica di tipo residenziale, accessi indipendenti presenti in ogni livello, percorsi esterni di collegamento, componenti impiantistiche comuni, serramenti, infissi ed una parziale indipendenza funzionale.

Il manufatto di dimensioni minori, anch'esso adibito e destinato ad abitazione, si sviluppa al solo Piano Terra ed è provvisto di unico accesso posto in aderenza alla corte esterna, di pertinenza di uno degli altri appartamenti oggetto della presente relazione.

L'area esterna residua, quella non occupata dall'ingombro dei manufatti, appare come adibita a superficie "perimetrata" provvista di percorsi di natura pedonale, di zone destinate a giardino, di aree di manovra, di superfici impermeabili e di porzioni destinate al deposito di materiale di vario genere; si rileva la presenza di piccoli manufatti adibiti a ricovero attrezzature e stalle per le galline.

I due edifici, entrambi a destinazione residenziale si configurano, quindi, come due corpi a sé stanti posti all'interno di uno stesso giardino (*in parte di natura comune ed in parte di pertinenza alle varie unità*), provvisto di accessi che consentono il comodo raggiungimento degli appartamenti (*sub. 505, ex sub. 502 e sub. 503 e 3*) sia da Via Gran Bretagna n. 3 e sia da Via Olanda n.1 (*entrambi gli accessi consentono il raggiungimento dei n. 3 cespiti*). Il tutto è situato in Località Valle del Pero, a circa 3 km dal centro di Capena; il cui territorio Comunale si sviluppa a nord rispetto a Roma (*da cui dista circa 40,00 km*) e ad est del Parco Naturale Regionale di Bracciano Martignano; per posizione ed estensione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.



## IL CORPO DI FABBRICA

La costruzione del fabbricato di dimensioni maggiori è avvenuta, in maniera “abusiva” nel 1975, sulla particella di terreno del precedente proprietario, all’epoca, identificato catastalmente al Foglio 6, Particelle 510, 519; dove le strutture portanti verticali e orizzontali sono state realizzate in cemento armato, le tamponature in foratini, le tramezzature in forati e la copertura da tetto a falde inclinate sormontata da tegole. Il tutto è stato successivamente regolarizzato mediante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 154/2000 (*Domanda n. 27 del 04.01.1986*), che ha destinato il piano terra e il piano primo ad abitazioni ed il piano seminterrato a garage e magazzino.

Con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 108/2000 (*Domanda n. 217 del 01.03.1995*) è stata mutata la destinazione d’uso del piano seminterrato da magazzino/garage a residenziale.

Successivamente, nel 2010, sono state protocollate presso l’Ufficio di pertinenza del Comune di Capena n. 4 differenti D.I.A. ai nn. 7476/2010, 7477/2010, 7478/2010 e 7479/2010 (*per interventi di demolizione /ricostruzione di vani murari, per la realizzazione di nuova volumetria nel piano seminterrato, per il frazionamento del piano seminterrato in due distinte unità immobiliari, per la demolizione del vano scala e per la chiusura delle corrispettive porzioni di solaio con conseguenziale realizzazione di una scala esterna*).

Nell’anno 2013 con la D.I.A. n. 5859 è stata eseguita la fusione dei due appartamenti situati al piano terra, costituendo di fatto un unico appartamento indipendente intestato a due soggetti fisici differenti e con C.I.L. n. 11335 venivano eseguiti lavori di diversa distribuzione interna dell’appartamento unificato.

Il fabbricato di dimensioni inferiori è stato ampliato e destinato ad abitazione mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n. 101/2000 (*Domanda n. 214 del 01.03.1995*).



## DESCRIZIONE CESPITI

• **BENE N° 1 – (Subalterno 505, ex 502)** Abitazione in ville (A/8), VIA GRAN BRETAGNA N.3, Piano S1-T Assentita ed adibita ad abitazione ad uso residenziale, presenta una planimetria di forma rettangolare che occupa interamente il Piano Seminterrato ed una porzione del Piano Terra.

I tre cespiti ad uso residenziale, rappresentati all’interno della planimetria catastale associata, appaiono materialmente separati, privi di collegamenti interni (*è stata rimossa la scala interna tra il PS1 ed il PT*), sovrapposti e raggiungibili dall’area esterna (*in parte di proprietà di detto subalterno ed in parte di proprietà del cespite adiacente – Bene N° 2*).

Al PIANO SEMINTERRATO sono presenti due distinti cespiti la cui superficie interna appare suddivisa verticalmente da setti in muratura e tramezzature che ne suddividono lo spazio in diversi ambienti, quali:

- *L’ingresso (raggiungibile dalla corte esterna), il soggiorno con l’angolo cottura, la camera ed il bagno.*
- *L’ingresso (raggiungibile dalla corte esterna), il soggiorno, la cucina, le due camere, il bagno e l’intercapedine accessibile (unità più distante all’ingresso posto su VIA Gran Bretagna).*

Al PIANO TERRA (rialzato) è presente un’ulteriore abitazione sprovvista di cucina e di accesso autonomo (*il raggiungimento avviene mediante il passaggio, prima della corte e poi dell’unità adiacente, distinta con il Sub. 503, entrambe di altro proprietario, ma tutte e due oggetto di pignoramento*).

La superficie interna, distinta ed attribuita, appare suddivisa verticalmente da setti in muratura e tramezzature che ne suddividono lo spazio in diversi ambienti, quali:

- *Il disimpegno, il bagno, le tre camere ed una porzione del balcone che si sviluppa complessivamente su due lati, oltre il terrazzo (l’immobile è privo di cucina ed è comunicante con l’unità adiacente).*



Le varie stanze degli immobili si presentano rifinite, intonacate e tinteggiate, i bagni e le cucine presentano un rivestimento in piastrelle anche su alcune porzioni delle pareti verticali, il solaio di calpestio è provvisto di pavimentazione, gli infissi posti a completamento dei vani murari prospettici sono in legno e risultano provvisti di tapparelle in legno e di grate in ferro. L'attuale situazione catastale, tecnica ed urbanistica dei cespiti evidenzia incongruenze ed irregolarità sia rispetto allo stato dei luoghi sia rispetto ai titoli amministrativi edilizi rilasciati/assentiti.

- **BENE N° 2 – (Subalterno 503) Abitazione in ville (A/8), VIA OLANDA N.1, Piano T-1**

Assentita ed adibita ad abitazione ad uso residenziale, presenta una planimetria di forma rettangolare che occupa interamente il Piano Primo ed una porzione del Piano Terra, composto a sua volta da due distinte unità immobiliari tra loro comunicanti (*una delle due riguarda il Bene N° 1*). Entrambi i cespiti in oggetto presentano una destinazione d'uso residenziale, una planimetria catastale che li rappresenta insieme, una separazione materiale dovuta dalla sovrapposizione, l'assenza di collegamenti interni (*è stata rimossa la scala interna tra il PT ed il PI*) ed ingressi indipendenti.

Al PIANO PRIMO è presente un immobile raggiungibile esclusivamente mediante la scala esterna, realizzata in ferro, che consente il raggiungimento prima del pianerottolo poi dell'ingresso all'abitazione posta all'ultimo livello del fabbricato (*piano sottotetto*). La superficie interna appare suddivisa verticalmente da setti murari e da tramezzature che ne suddividono lo spazio in diversi ambienti, quali:

- *L'ingresso, il disimpegno, le due camere, il bagno, la cucina, il locale sottotetto ed i due balconi.*

Al PIANO TERRA (*rialzato*) è presente la seconda abitazione che occupa una porzione del suddetto livello, accessibile dal terrazzo adiacente la corte di pertinenza è posta ad una quota più alta rispetto alla corte. La superficie interna, distinta ed attribuita, appare suddivisa verticalmente da setti in muratura e da tramezzature che ne suddividono lo spazio in diversi ambienti, quali:

- *L'ingresso, i due disimpegni, il bagno, il wc, la cucina, il soggiorno, una porzione del balcone ed il terrazzo; l'immobile è privo di camere ed è stato impropriamente fuso con l'unità adiacente - Bene N° 1.*

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno e la cucina presentano un rivestimento in piastrelle anche su alcune porzioni delle pareti verticali, il solaio di calpestio è provvisto di pavimentazione, gli infissi posti a completamento dei vani murari prospettici sono in legno e risultano provvisti di tapparelle in legno e grate in ferro.

L'attuale situazione catastale, tecnica ed urbanistica dei cespiti evidenzia incongruenze ed irregolarità sia rispetto allo stato dei luoghi sia rispetto ai titoli amministrativi edilizi rilasciati/assentiti



- **BENE N° 3 – (Subalterno 3) Abitazione di tipo popolare (A/4), LOCALITA' VALLE DEL PERO SNC, P. T**

Assentita ed adibita ad abitazione ad uso residenziale, presenta una planimetria a forma di "L" che si sviluppa interamente all'interno di un corpo di fabbrica indipendente composto da un unico livello.

L'accesso avviene dalla corte di pertinenza catastalmente graficizzata nella consistenza del BENE N° 1.

La superficie interna appare suddivisa verticalmente da setti in muratura e tramezzature che ne suddividono lo spazio in diversi ambienti, quali:

- *L'ingresso, il soggiorno provvisto di angolo cottura, il bagno, la camera ed il ripostiglio.*

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno e l'angolo cottura presentano un rivestimento in piastrelle anche su alcune porzioni delle pareti verticali,



il solaio di calpestio è provvisto di pavimentazione ed è posto ad una quota inferiore rispetto al livello della corte esterna, gli infissi posti a completamento dei vani murari prospettici sono provvisti di persiane in ferro di colore scuro.



### CORTE ESTERNA

Completa la consistenza del LOTTO UNICO, comprendente tutti i beni oggetto del presente pignoramento immobiliare, l'area esterna attribuita "Catastalmente" ai BENI N° 1 e N° 2; che riguarda complessivamente quasi tutta l'estensione della particella 519, fatta eccezione per la porzione individuata dal sub. 504, di altra proprietà. Detta superficie riguardante l'area non occupata dall'ingombro dei manufatti, appare: "perimetrata", provvista di percorsi di natura pedonale, di zone destinate a giardino, di aree di manovra, di superfici impermeabili e di piccoli manufatti destinati a stalle per le galline ed al deposito di attrezzature di vario genere. Sono presenti due accessi di natura carrabile posti rispettivamente su via Gran Bretagna al civico n. 3 e su via Olanda al civico n.1 (*entrambi consentono il raggiungimento di tutti i cespiti*).

### COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le componenti impiantistiche, per come comunicato e visionato in sede di primo accesso, riguardano:

- *L'impianto elettrico (non sono stati reperiti i certificati di conformità previsti dalla normativa vigente) è presente in ogni piano del fabbricato e la separazione parziale dei cavi avviene dal PSI.*
- *L'impianto di riscaldamento è presente in ogni piano del fabbricato, si rilevano tubazioni sottotraccia ed elementi terminali riscaldanti solo in alcuni ambienti. Non sono state individuate caldaie. Al Piano S1 sono presenti il camino e la stufa mentre al Piano T è presente un camino.*
- *L'impianto di raffrescamento/riscaldamento è supportato dalla presenza di "SPLIT" (N° 2 al Piano I e N° 4 al Piano T) alimentati da pompe di calore.*
- *L'impianto del GAS è alimentato dalla bombola di GLP.*
- *L'impianto idrico è presente in ogni piano del fabbricato ed è collegato ad un solo contatore (UNICA UTENZA che serve tutti i cespiti).*
- *L'impianto fognario (non è stato possibile verificare il corretto allaccio alla pubblica fogna) ma la condotta presente, sembrerebbe attraversare la particella adiacente, di altra proprietà, prima di immettersi nel collettore fognario.*
- *L'impianto citofonico è presente, non è stato possibile comprenderne il corretto funzionamento.*

Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia.

### SOPRALLUOGHI

In data 17/04/2023 alle ore 09:45, in accordo con l'avvocato Massimo Caravetta (Custode Giudiziario) e con i soggetti esecutati veniva regolarmente effettuato il sopralluogo presso i cespiti oggetto del pignoramento immobiliare, siti in Capena (RM) alla Via Gran Bretagna n. 3. In data 04/09/2023 alle ore 11:00, in accordo con uno degli esecutati e con il Custode giudiziario ho effettuato un secondo accesso presso i luoghi di causa. In tali date sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; gli elementi acquisiti sono stati successivamente comparati con le planimetrie presenti presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con i titoli amministrativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne l'effettiva corrispondenza. All. 2\_Verballi di sopralluogo del 17 gennaio e del 17 aprile 2023



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.  
Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenda del Territorio.

### TITOLARITA'

#### INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

- **BENE N° 1** – (Subalterno 505 ex 502) Abitazione in ville (A/8), VIA GRAN BRETAGNA N.3, Piano S1-T

#### “PROVENIENZA” – ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 2005 Rep. 145641

L'attuale proprietaria (soggetto esecutato) ha acquistato, con giusto Atto di Compravendita a Rogito del Notaio SCHIOPPA Adriana, stipulato a Roma il 03/08/2005, Raccolta n. 7189, Repertorio n. 145641, trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2, il 05/08/2005 al Reg. Gen. 53985 e al Reg. Part. 31349.

All'epoca del trasferimento l'acquirente era CONIUGATA in regime di separazione dei beni.

- **BENE N° 2** – (Subalterno 503) Abitazione in ville (A/8), VIA OLANDA N.1, Piano T-1

#### “PROVENIENZA” – ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 2005 Rep. 145642

L'attuale proprietario (soggetto esecutato) ha acquistato, con giusto Atto di Compravendita a Rogito del Notaio SCHIOPPA Adriana, stipulato a Roma il 03/08/2005, Raccolta n. 7190, Repertorio n. 145642, trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2, il 05/08/2005 al Reg. Gen. 53986 e al Reg. Part. 31350.

All'epoca del trasferimento l'acquirente era CONIUGATO in regime di separazione dei beni.

- **BENE N° 3** – (Subalterno 3) Abitazione di tipo popolare (A/4), LOCALITA' VALLE DEL PERO SNC, P. T

*Risulta di stato libero.*

#### “PROVENIENZA” – ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 2005 Rep. 145643

L'attuale proprietario (soggetto esecutato) ha acquistato, con giusto Atto di Compravendita a Rogito del Notaio SCHIOPPA Adriana, stipulato a Roma il 03/08/2005, Raccolta n. 7191, Repertorio n. 145643, trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2, il 05/08/2005 al Reg. Gen. 53987 e al Reg. Part. 31351.

All'epoca del trasferimento l'acquirente era CELIBE.

#### CERTIFICATI CONTESTUALI

La famiglia anagrafica risulta così composta:

-

Is

All. 3\_ *Certificato Contestuale Esecutati ed Estratto di Matrimonio*

#### ESTRATTO DI MATRIMONIO



## CRONISTORIA DATI CATASTALI – TERRENI (NCT)

Il terreno, all'interno del quale è stato costruito il fabbricato, risulta distinto presso NCT del Comune di Capena come segue:

### ENTE URBANO – Area di Enti urbani e promiscui dal 30/04/2001

Area di enti urbani e promiscui dal 03/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		TIPO MAPPALE del 27/05/1997 Pratica n. RM0147446 in atti dal 03/02/2011 ISTANZA 66568/2011 (n. 5014.1/1997)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	519		-	ENTE URBANO	13 90				
Notifica					Partita					
Annotazioni					di immobile: PROTOCOLLO N. 000390 ANNO 85 SOPPRESSA A FAVORE DI PARTICELLA 509 ; di studio: RICOSTITUITA DALLA PARTICELLA 509 IN CONFORMITA' CON IL N.C.F.					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

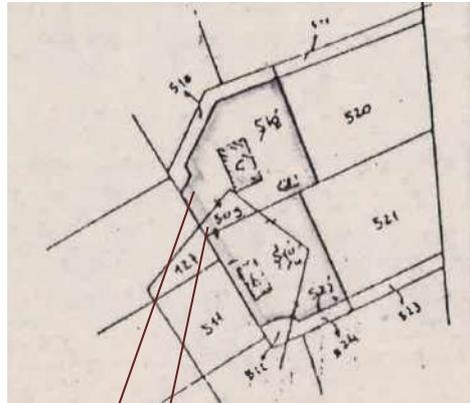
Foglio:6 Particella:509 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:510 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune B649 - Foglio 6 - Particella 519/



### NCT - FOGLIO 6 PARTICELLA 510 – SOPPRESSO

Area di enti urbani e promiscui dal 04/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		TIPO MAPPALE del 04/03/2011 Pratica n. RM0294047 in atti dal 04/03/2011 presentato il 03/03/2011 (n. 294047.1/2011)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	510		-	ENTE URBANO	11 80				
Notifica					Partita					
Annotazioni					di immobile: PROTOCOLLO N. 000390 ANNO 85 SOPPRESSA A FAVORE DI PARTICELLA 509					

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune B649 - Foglio 6 - Particella 510/

Area di enti urbani e promiscui dal 03/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		TIPO MAPPALE del 27/05/1997 Pratica n. RM0147446 in atti dal 03/02/2011 ISTANZA 66568/2011 (n. 5014.1/1997)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	510		-	ENTE URBANO	11 80				
Notifica					Partita					
Annotazioni					di immobile: PROTOCOLLO N. 000390 ANNO 85 SOPPRESSA A FAVORE DI PARTICELLA 509 ; di studio: RICOSTITUITA DALLA PARTICELLA 509 IN CONFORMITA' CON IL N.C.F.					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:509 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:519 ;

### NCT - FOGLIO 6 PARTICELLA 509 – SOPPRESSO

Numero di mappa soppresso dal 03/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		TIPO MAPPALE del 27/05/1997 Pratica n. RM0147446 in atti dal 03/02/2011 ISTANZA 66568/2011 (n. 5014.1/1997)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	509		-	SOPPRESSO	00 00				
Notifica					Partita					
Annotazioni					di immobile: PROTOCOLLO N. 000390 ANNO 85 AMPLIATA DA PARTICELLA 519 - 522 - 510 ; di studio: RICOSTITUISCE LE PARTICELLE 510,519 IN CONFORMITA' CON IL N.C.F.					

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 6 Particella 510 ; Foglio 6 Particella 519 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 31/12/2010

All. 9 Estratto di Mappa, Elaborati Planimetrici e Visure Storiche Catastali NCT

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPE S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

## CRONISTORIA DATI CATASTALI - FABBRICATI (NCEU)

I Cespiti, oggetto della presente relazione riguardano n° 3 immobili ad uso residenziale per come attualmente distinti presso NCEU di detto Comune:

### ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI

- **BENE N° 1** – (Subalterno **505 ex 502**) Abitazione in ville (A/8), VIA GRAN BRETAGNA N.3, Piano S1-T

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	519	505			A/8	U	10 vani	Totale: 243 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte <sup>1</sup> +: 238 m <sup>2</sup>	Euro 2.194,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GRAN BRETAGNA n. 3 Piano S1-T										
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B649 - Foglio 6 - Particella 519

### INTESTATI

Situazione degli intestati dal 03/08/2005

N.	DATI	Situa
1		
1		

*Risultano rispettati i passaggi di proprietà intercorsi.  
Le Volture Catastali sono presenti.*

### DATI DERIVANTI DA:

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2015 Pratica n. RM0245328 in atti dal 10/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65875.1/2015)  
 VARIAZIONE del 10/04/2014 Pratica n. RM0252512 in atti dal 10/04/2014 PORZIONE DI UIU E DIVERSA DISTRIBUZIONI (n.40220.1/2014)  
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/09/2011 Pratica n. RM 0978943 in atti dal 10/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92057.1/2011)  
 VARIAZIONE del 10/09/2010 Pratica n. RM1043908 in atti dal 10/09/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 120135.1/2010)  
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. RM0549535 in atti dal 15/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43566.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	519	502			A/8	U	9,5 vani		Euro 2.085,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. RM0549535 in atti dal 15/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43566.1/2004)
Indirizzo		VIA GRAN BRETAGNA n. 3 Piano S1-T										
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

FRAZIONAMENTO del 20/09/2002 Pratica n. 762973 in atti dal 20/09/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 48071.1/2002)  
 CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 389/1985)  
 COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 390/1985)

- **BENE N° 2** – (Subalterno **503**) Abitazione in ville (A/8), VIA OLANDA N.1, Piano T-1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	519	503			A/8	U	7,5 vani	Totale: 150 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte <sup>1</sup> +: 140 m <sup>2</sup>	Euro 1.646,21	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA OLANDA n. 1 Piano T-1										
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B649 - Foglio 6 - Particella 519

### INTESTATI

Situazione degli intestati dal 03/08/2005

N.	DATI	Situa
1		

**Situazione degli intestati dal 20/12/1990**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANGIAPELO Franco nato a ALATRI (FR) il 14/04/1940	MNGFNC40D14A123E*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/09/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 390/1985)			

*Risultano rispettati i passaggi di proprietà intercorsi.  
Le Volture Catastali sono presenti.*

**DATI DERIVANTI DA:**

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2015 Pratica n. RM0245328 in atti dal 10/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65875.1/2015)  
 VARIAZIONE del 10/04/2014 Pratica n. RM0252509 in atti dal 10/04/2014 PORZIONE DI UIU E DIVERSA DISTRIBUZ (n.40225.1/2014)  
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2011 Pratica n. RM0978864 in atti dal 09/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92026.1/2011)  
 VARIAZIONE del 09/09/2010 Pratica n. RM1037050 in atti dal 09/09/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -  
 RISTRUTTURAZIONE (n. 119252.1/2010)  
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2005 Pratica n. RM0974054 in atti dal 20/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 212133.1/2005)  
 FRAZIONAMENTO del 20/12/2004 Pratica n. RM0944317 in atti dal 20/12/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 103208.1/2004)  
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. RM0549535 in atti dal 15/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43566.1/2004)  
 FRAZIONAMENTO del 20/09/2002 Pratica n. 762973 in atti dal 20/09/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 48071.1/2002)  
 CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 389/1985)  
 COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 390/1985)

- **BENE N° 3** – (Subalterno 3) Abitazione di tipo popolare (A/4), LOCALITA' VALLE DEL PERO SNC, P. T

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	519	3			A/4	1	3,5 vani	Totale: 52 m² Totale: escluse aree scoperte**: 52 m²	Euro 198,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> LOCALITA' VALLE DEL PERO n. SNC Piano T												
<b>Notifica</b> Partita Mod.58 -												
<b>Annotazioni</b> <classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune B649 - Foglio 6 - Particella 519

**INTESTATI**

**Situazione degli intestati dal 03/08/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 390/1985)			

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 390/1985)			

*Risultano rispettati i passaggi di proprietà intercorsi.  
Le Volture Catastali sono presenti.*

**DATI DERIVANTI DA:**

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 Pratica n. RM1016941 in atti dal 10/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 157926.1/2009)  
 VARIAZIONE del 29/06/1997 in atti dal 03/07/1997 AMPLIAMENTO RIPOSTIGLIO ABITAZIONE (n. N01660.1/1997)  
 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario  
 CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 389/1985)  
 COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 390/1985)

All. 10\_ *Visure Catastali Storiche e Planimetrie Catastali immobili*

**PLANIMETRIE CATASTALI**

L'atto di pignoramento immobiliare come la nota di trascrizione dallo stesso generata rappresentano tra gli immobili oggetto di esecuzione, un cespite identificato con i suoi precedenti dati Catastali, già variati al momento della notifica dell'atto.

Ne consegue che:

- l'esecutata ha acquistato l'immobile distinto con il sub 502 nel 2005, iscrivendo a distanza di qualche giorno, sullo stesso, un'Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo; successivamente, nell'anno 2010, ne ha

variato la consistenza e la conformazione a discapito dei cespiti limitrofi, provvedendo a far costituire il sub 505 ed a sopprimere il 502 (detta variazione ha impropriamente attribuito all'immobile delle superfici e dei volumi intestati ad altri soggetti).

- l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 09/09/2022 con indicazione dei dati catastali non più attuali dal 2010 e variati a seguito di una diversa distribuzione della consistenza degli stessi.
- l'accorpamento con soppressione dell'unità preesistente con gli immobili adiacenti non crea pregiudizio per la procedura, in quanto l'atto di pignoramento comprende anche tutti gli immobili interessati dalla variazione.
- i rapporti di interconnessione tra i cespiti e le diverse irregolarità tecniche ed urbanistiche riscontrate non consentono la formazione di più lotti; pertanto, si procederà alla costituzione di UN LOTTO UNICO, composto da più unità ad uso residenziale che dovranno poi essere variate e regolarizzate sia a livello catastale sia sotto l'aspetto tecnico ed urbanistico.

**Bene N° 1 – Abitazione in ville (A/8), VIA GRAN BRETAGNA N.3, Piano S1-T**

**PLANIMETRIE CATASTALI**

Prot. 762973 del 20/09/2002

Prot. RM0252512 del 10/04/2014 (ULTIMA IN ATTI)



Pianta Piano Seminterrato

H=310

Dalla comparazione tra le due planimetrie presenti in atti, quella allegata all'atto di compravendita (2008) e quella variata successivamente su incarico degli esecutati nel 2014, è emerso che:

- alcune porzioni di fabbricato attribuite all'unità in oggetto ricadono in area spettante ad altro subalterno (**in arancione**).
- il piano seminterrato risulta suddiviso in due appartamenti tra loro non comunicanti ed aventi accessi distinti (risultano distinte con il medesimo numero di subalterno).
- l'ingresso al PT avviene attraversando sia mediante il cancello carrabile posto su Via Gran Bretagna sia attraverso la corte prospiciente il piano seminterrato che non si estende al piano terra.

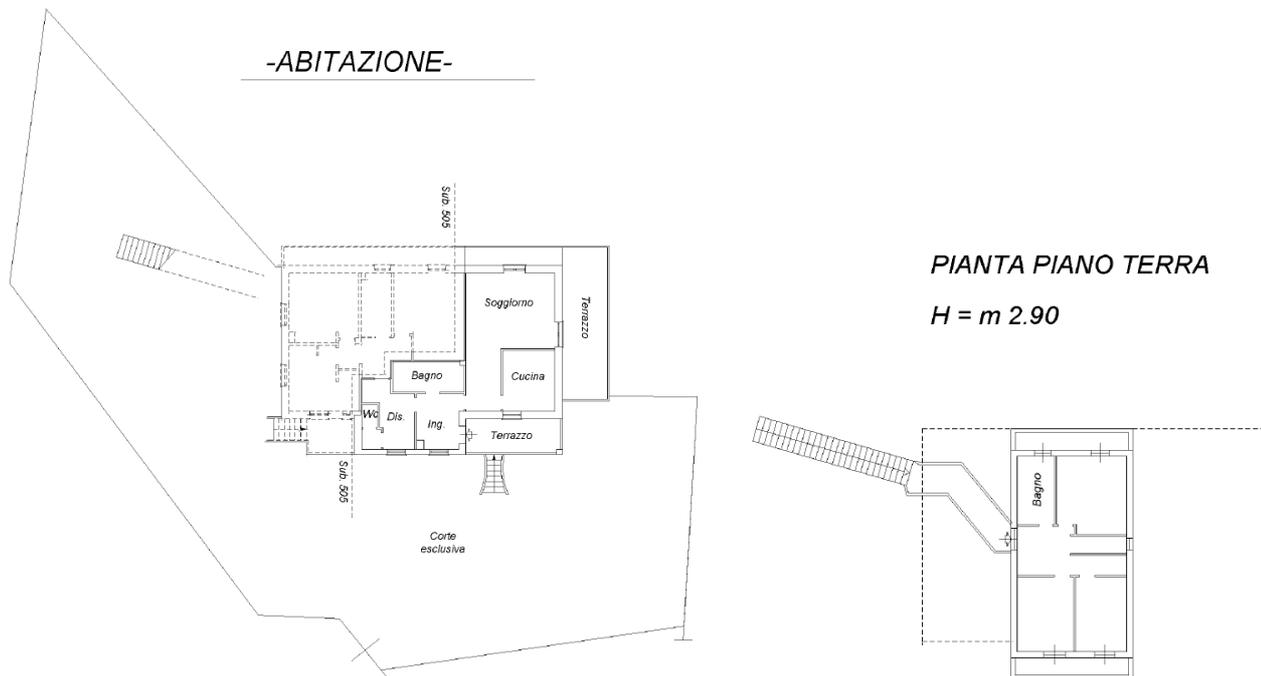
- il piano terra e il piano seminterrato non sono tra loro collegati da scala interna, risultano perciò non comunicanti ed indipendenti.
- l'accesso al piano terra (unità distinta con il sub. 503) può avvenire dai due cancelli carrabili posti rispettivamente uno su Via Gran Bretagna n. 3 e l'altro su Via Olanda n. 1.
- In una porzione della corte del sub. 505 (ex sub 502 – Bene n. 1) insiste il sub. 3 (Bene n. 3), raggiungibile solo mediante l'attraversamento della stessa.
- all'interno della stessa planimetria catastale (Bene N° 1) risultano rappresentati n. 3 appartamenti (di cui n. 2 al piano seminterrato e n. 1 al piano terra), tutti contraddistinti dallo stesso subalterno.
- la scala di collegamento tra i vari piani risulta rimossa ed il solaio ricostruito.

All. 10\_ *Visure Catastali Storiche e Planimetrie Catastali immobili*

**Bene N° 2** – Abitazione in ville (A/8), VIA OLANDA N.1, Piano T-1

**PLANIMETRIE CATASTALI**

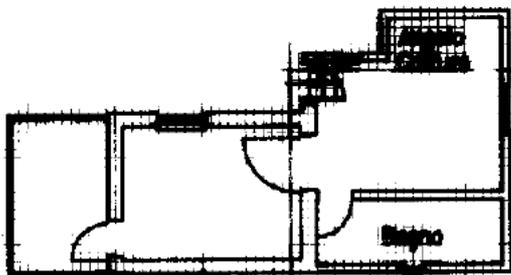
in atti dal 03/07/1997



Si evidenzia che l'ultima planimetria presente in atti (del 2014) rappresenta che:

- il piano terra ed il piano primo non sono più tra loro collegati da scala interna; pertanto, appaiono come unità indipendenti; ogni piano è accessibile attraverso l'utilizzo di aree e scale esterne.
- sulla corte esclusiva del sub. 503 insiste anche il terrazzo del sub. 505 (Bene n. 1), precedentemente utilizzato per l'accesso all'appartamento, poi murato e reso inutilizzabile.
- la planimetria catastale (sub. 503) rappresenta n. 2 appartamenti distinti (n. 1 al piano terra e n. 1 al piano primo), entrambi contraddistinti dallo stesso subalterno.
- la corte esterna (p.lla 519 ENTE URBANO) è stata suddivisa tra i 503 e 505.
- la scala di collegamento tra i vari piani risulta rimossa ed il solaio ricostruito.

**Bene N° 3** – Abitazione di tipo popolare (A/4), LOCALITA' VALLE DEL PERO SNC (catastalmente), Piano T Prot. RM0252509 del 10/04/2014 (ULTIMA IN ATTI)



Si evidenzia che l'ultima planimetria presente in atti (del 1997) rappresenta che:

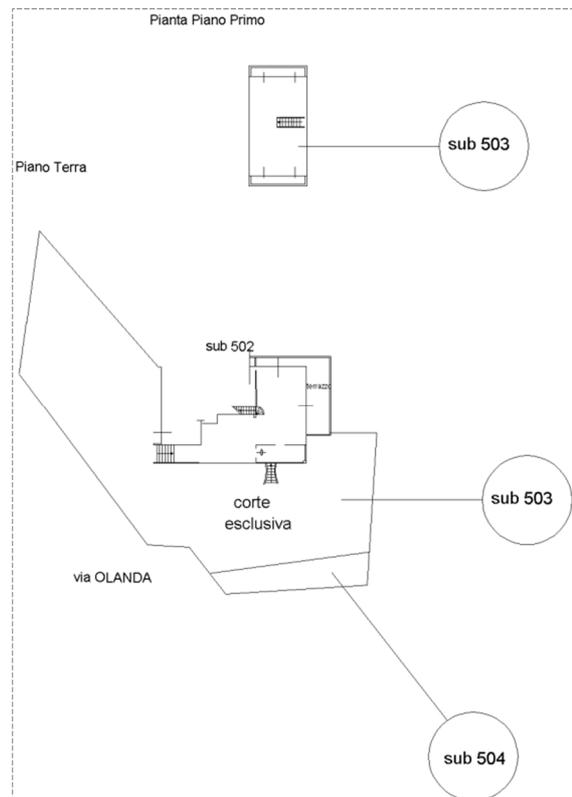
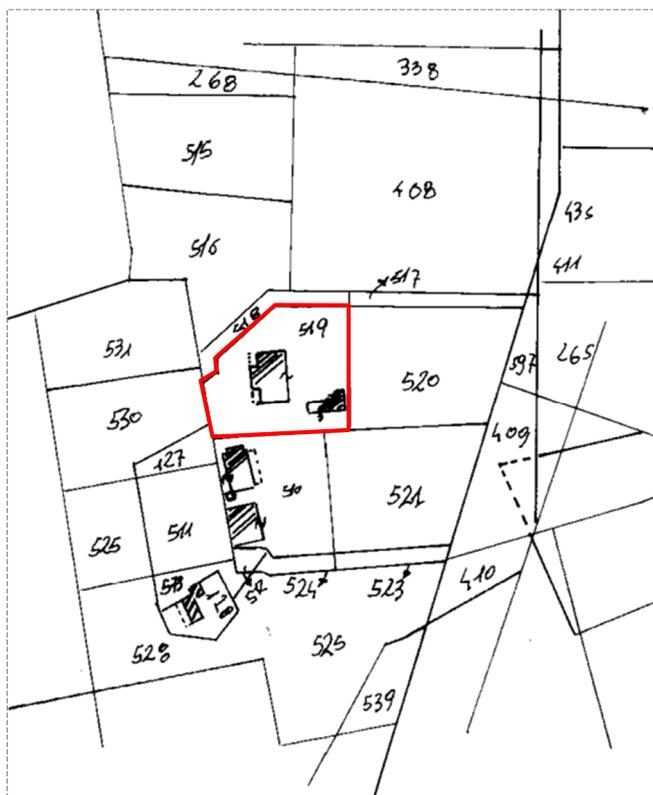
- l'accesso più prossimo all'appartamento avviene dal cancello carrabile sito su Via Gran Bretagna n. 3, dal quale diparte la corte esterna di pertinenza del sub. 505 (Bene n. 1), ma può avvenire anche dall'ingresso posto su Via Olanda n. 1.
- Il cespite non è provvisto di aree esterne di pertinenza.

All. 10\_ Visure Catastali Storiche e Planimetrie Catastali immobili

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE RELATIVA AI FABBRICATI

### ELABORATI PLANIMETRICI

All'interno dell'Archivio telematico dell'Agenzia del Territorio sono presenti n. 2 Elaborati planimetrici rispettivamente dell'anno 1997 e dell'anno 2004.



L'elaborato planimetrico del 2004 (a destra) non rappresenta i due cespiti contraddistinti dai sub. 502 e 3.

### ELENCO IMMOBILI PRESENTI SULLA PARTICELLA 519

Elenco Immobili											
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	6	519	2							Soppressa	
<input checked="" type="radio"/>	6	519	3	LOCALITA' VALLE DEL PERO n. SNC Piano T		A04	01	3,5 vani	R.Euro:198,84		
<input type="radio"/>	6	519	501							Soppressa	
<input type="radio"/>	6	519	502							Soppressa	
<input checked="" type="radio"/>	6	519	503	VIA OLANDA n. 1 Piano T-1		A08	U	7,5 vani	R.Euro:1646,21		
<input type="radio"/>	6	519	504	VIA OLANDA n. 1 Piano T		F01		48 m <sup>2</sup>	R.Euro:		
<input checked="" type="radio"/>	6	519	505	VIA GRAN BRETAGNA n. 3 Piano S1-T		A08	U	10 vani	R.Euro:2194,94		

In rosso quelli interessati dalla presente Procedura E.I.

### BENI COMUNI NON CENSIBILI

Non sono presenti

All. 9\_ Estratto di Mappa, Elaborati Planimetrici e Visure Storiche Catastali NCT

## CONFINI

I cespiti di seguito ricompresi in un LOTTO UNICO, confinano:

BENE N° 1 – (Subalterno 505 ex 502) Abitazione in ville (A/8), VIA GRAN BRETAGNA N.3, Piano S1-T:  
*Con abitazione distinta dal sub. 3, abitazione e corte poste al piano terra e distinte con il sub. 503 (porzione di Piano), Via Gran Bretagna, particelle 521 e 857, salvo altri e più precisi confini.*

BENE N° 2 – (Subalterno 503) Abitazione in ville (A/8), VIA OLANDA N.1, Piano T-1  
*Con abitazione posta al piano terra e distinta con il sub. 505 ex sub 502 (porzione di Piano), distacco con la corte al PSI (sub. 505), area urbana distinta con il sub. 504 (altra proprietà), Via Olanda, particella 510, salvo altri e più precisi confini.*

BENE N° 3 – (Subalterno 3) Abitazione di tipo popolare (A/4), LOCALITA' VALLE DEL PERO SNC, P. T  
*Con la corte della porzione immobiliare distinta dal sub. 505 (ex sub. 502) su tutti i lati, salvo altri e più precisi confini.*

## CONSISTENZA CESPITI LOTTO UNICO

• **BENE N° 1 – (Subalterno 505 ex 502) Abitazione in ville (A/8), VIA GRAN BRETAGNA N.3, Piano S1-T**

Destinazione LOTTO UNICO	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 1 ABITAZIONE (A/8), PS1 foglio 6 p.lla 519 sub. 505	55,00 mq	61,60 mq	1	61,60 mq	3,10	S1
Bene N° 1 ABITAZIONE (A/8), PS1 foglio 6 p.lla 519 sub. 505	96,00 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	3,10	S1
Bene N° 1 ABITAZIONE (A/8), PT foglio 6 p.lla 519 sub. 505	55,00 mq	68,50 mq	1	68,50 mq	2,90	T
Bene N° 1 ABITAZIONE (A/8), PT foglio 6 p.lla 519 sub. 505 Balcone coperto	-	7,50 mq	0,40	3,00 mq	-	T
Bene N° 1 ABITAZIONE (A/8), PT foglio 6 p.lla 519 sub. 505 Terrazzo coperto	-	5,40 mq	0,45	2,43 mq	-	T
Bene N° 1 ABITAZIONE (A/8), PS1 foglio 6 p.lla 519 sub. 505 Corte di pertinenza	-	589,80 mq	0,10 sin a 100,00 mq 0,05 oltre 100,00 mq 0,02 oltre 200,00 mq fino a 1.000,00 mq	10,00 mq 5,00 mq 7,79 mq = 22,79 mq	-	S1
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA BENE n. 1</b>				<b>265,32 mq</b>		

• **BENE N° 2 – (Subalterno 503) Abitazione in ville (A/8), VIA OLANDA N.1, Piano T-1**

Destinazione LOTTO UNICO	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 2 ABITAZIONE (A/8), PT foglio 6 p.lla 519 sub. 503	65,00 mq	74,50 mq	1	74,50 mq	2,90	T
Bene N° 2 ABITAZIONE (A/8), PT foglio 6 p.lla 519 sub. 503 Balcone coperto	-	7,00 mq	0,40	2,8 mq	-	T
Bene N° 2 ABITAZIONE (A/8), PT foglio 6 p.lla 519 sub. 503 Terrazzo laterale	-	22,00 mq	0,25	5,50 mq	-	T
Bene N° 2 ABITAZIONE (A/8), PT foglio 6 p.lla 519 sub. 503 Terrazzo ingresso coperto	-	10,00 mq	0,45	4,50 mq	-	T
Bene N° 2 ABITAZIONE (A/8), PT foglio 6 p.lla 519 sub. 503 Corte di pertinenza	-	528,00 mq	0,10 sin a 100,00 mq 0,05 oltre 100,00 mq 0,02 oltre 200,00 mq fino a 1.000,00 mq	10,00 mq 5,00 mq 6,56 mq = 21,56 mq	-	T
Bene N° 2 ABITAZIONE (A/8), P1 foglio 6 p.lla 519 sub. 503	87,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	-	1



Bene N° 2 ABITAZIONE (A/8), P1 foglio 6 p.lla 519 sub. 503 Balconi scoperti	-	12,20 mq	0,30	3,66 mq	-	1
Bene N° 2 ABITAZIONE (A/8), P1 foglio 6 p.lla 519 sub. 503 Locale sottotetto inabitabile	-	20,00 mq	0,20	4,00 mq	-	1
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA BENE n. 2</b>				<b>214,52 mq</b>		

- **BENE N° 3** – (Subalterno 3) Abitazione di tipo popolare (A/4), LOCALITA' VALLE DEL PERO SNC, P. T

Destinazione <b>LOTTO UNICO</b>	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 3 ABITAZIONE (A/4), PT foglio 6 p.lla 519 sub. 3	42,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	Variabile	T – S1
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA BENE n. 3</b>				<b>50,00 mq</b>		

## PROVENIENZA VENTENNALE

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE PER COME RIPORTATO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL' ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 03/08/2005 Rep. 145641/7189

Immobile n. 1

Comune B649 - CAPENA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 6 Particella 519 Subalterno 502  
 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Consistenza 9.5 vani  
 Indirizzo VIA VIA GRAN BRETAGNA N. civico 3  
 Piano S1

- **BENE N° 1** – (Subalterno 505 ex 502) Abitazione in ville (A/8), VIA GRAN BRETAGNA N.3, Piano S1-T

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO			
dal 30.11.1970 al 05.08.2005		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante <b>NOTAIO</b>	Data	Rep. N°	Raccolta N°
		PAMPERSI Giuseppe	30.11.1970	22775	82626
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	09.12.1970	107426	74759
dal 03.08.2005		<b>TIPO DI ATTO</b>			
		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante <b>NOTAIO</b>	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCHIOPPA Adriana	03.08.2005	145641	7189
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	05.08.2005	53985	31349

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA VENDITA È AVVENUTA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO SI TROVA ATTUALMENTE, BEN NOTA ALLA PARTE ACQUIRENTE, CON TUTTI GLI ACCESSORI, ACCESSIONI, DIPENDENZE, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' RAGIONI ED ONERI CONDOMINIALI, IL TUTTO COME PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE E GODUTO A TUTT'OGGI. IL TUTTO IN CONFORMITA' AL CITATO TITOLO CUI SI RINVIA.



DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE PER COME RIPORTATO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL' ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 03/08/2005 Rep. 145642/7190

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B649 - CAPENA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 6 Particella 519 Subalterno 503  
 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Consistenza 6.5 vani  
 Indirizzo VIA VIA OLANDA N. civico 1  
 Piano T

- **BENE N° 2** – (Subalterno 503) Abitazione in ville (A/8), VIA OLANDA N.1, Piano T-1

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO			
dal 30.11.1970 al 05.08.2005		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep. N°	Raccolta N°
		PAMPERSI Giuseppe	30.11.1970	22775	82626
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	09.12.1970	107426	74759
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO			
dal 03.08.2005		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCHIOPPA Adriana	03.08.2005	145642	7190
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	05.08.2005	53986	31350

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA VENDITA È AVVENUTA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO SI TROVA ATTUALMENTE, BEN NOTA ALLA PARTE ACQUIRENTE, CON TUTTI GLI ACCESSORI, ACCESSIONI, DIPENDENZE, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' RAGIONI ED ONERI CONDOMINIALI, IL TUTTO COME PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE E GODUTO A TUTT'OGGI. IL TUTTO IN CONFORMITA' AL CITATO TITOLO CUI SI RINVIA.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE PER COME RIPORTATO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL' ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 03/08/2005 Rep. 145643/7191

Immobile n. 1

Comune B649 - CAPENA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 6 Particella 519 Subalterno 3  
 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3.5 vani  
 Indirizzo VIA VIA GRAN BRETAGNA N. civico 3  
 Piano T

- **BENE N° 3** – (Subalterno 3) Abitazione di tipo popolare (A/4), LOCALITA' VALLE DEL PERO SNC, P. T

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO			
	A favore	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Rep. N°	Raccolta N°



dal 30.11.1970 al 05.08.2005		NOTAIO			
		PAMPERSI Giuseppe	30.11.1970	22775	82626
		TRASCRIZIONE			
		Presso Conservatoria dei RR.II. di Roma	Data 09.12.1970	Reg. gen. 107426	Reg. part. 74759
PERIODO		TIPO DI ATTO			
dal 03.08.2005		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCHIOPPA Adriana	03.08.2005	145643	7191
		TRASCRIZIONE			
		Presso Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	Data 05.08.2005	Reg. gen. 53987	Reg. part. 31351

### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA VENDITA È AVVENUTA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO SI TROVA ATTUALMENTE, BEN NOTA ALLA PARTE ACQUIRENTE, CON TUTTI GLI ACCESSORI, ACCESSIONI, DIPENDENZE, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' RAGIONI ED ONERI CONDOMINIALI, IL TUTTO COME PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE E GODUTO A TUTT'OGGI. IL TUTTO IN CONFORMITA' AL CITATO TITOLO CUI SI RINVIA.

### RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI INTERCORSE

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 e 3, è emerso che:

- La relazione Notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo in data 06.10.2022 rappresenta, tra gli atti intercorsi, una compravendita del 1982 (*atto del 22.10.1982 rep. 9401 trascritto in data 03.11.1982 ai nn 27991/22980*) non riguardante gli immobili oggetto della presente procedura.  
*All. 7\_ TITOLI e NOTE Formalità pregiudizievoli gravanti e Certificazioni Notarili*
- Dalle ricerche fatte dallo scrivente, il signor [REDACTED] prima di vendere agli esecutati i vari cespiti nel 2005, ha acquistato le particelle di terreno (*distinte presso NCT al foglio 6 particelle 509, 517 e 519*) all'interno delle quali ha successivamente edificato i due fabbricati, con atto di compravendita del 1970 (*atto del 30.11.1970 rep. 82626 trascritto in data 09.12.1970 ai nn 107426/74759*) e non mediante l'atto del 1982.  
*All. 4\_ TITOLO Compravendite del 1970 e del 1982\_ ATTI PRECEDENTEMENTE INTERCORSI*
- La seconda relazione Notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo in data 27.10.2023 rappresenta, tra gli atti intercorsi, la compravendita del 1970 (*atto del 30.11.1970 rep. 82626 trascritto in data 09.12.1971 ai nn 107426/74759*) a favore del signor MANGIAPANE Franco; indicando in maniera non corretta l'anno della trascrizione.
- L'atto di compravendita del 03.08.2005 (a favore della signora [REDACTED] riporta come planimetria allegata quella rappresentante l'appartamento identificato catastalmente con il sub. 503 e non quello dal sub. 502.  
*All. 5\_ TITOLI e NOTE delle Compravendite 2005 a favore degli esecutati\_ PROVENIENZA*
- La suddivisione delle varie unità, ricadenti all'interno dei due distinti fabbricati, è stata effettuata solo "Catastalmente" non sono presenti titoli amministrativi edilizi che ne abbiano previsto il materiale frazionamento prima della vendita del 2005.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, PER IL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

### ISCRIZIONI CONTRO

- **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
*Iscritta il 05.08.2005 - Reg. gen. 53998 - Reg. part. 15733*

#### Sezione A – Generalità

*Dati relativi al titolo*

*Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - Data 03.08.2005 Numero di repertorio 145644/7192 - Notaio*

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

*Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA - Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Capitale € 250.000,00 Tasso interesse annuo 5.32% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Tot € 500.000,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni*

#### Sezione B – Immobili

*Unità negoziale n. 1*

**Immobilie n. 1** - Comune B649 – CAPENA (RM) Catasto FABBRICATI

*Sezione urbana - Foglio 6 Particella 519 Subalterno 502*

*Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Consistenza 9.5 vani - Indirizzo VIA GRAN BRETAGNA*

*N. civico 3 - Piano S1*

*Unità negoziale n. 2*

**Immobilie n. 1** - Comune B649 – CAPENA (RM) Catasto FABBRICATI

*Sezione urbana - Foglio 6 Particella 519 Subalterno 503*

*Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Consistenza 6.5 vani - Indirizzo VIA OLANDA*

*N. civico 1 - Piano T*

*Unità negoziale n. 3*

**Immobilie n. 1** - Comune B649 – CAPENA (RM) Catasto FABBRICATI

*Sezione urbana - Foglio 6 Particella 519 Subalterno 3*

*Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3.5 vani - Indirizzo VIA GRAN*

*BRETAGNA - N. civico 3 - Piano T*

#### Sezione C – Soggetti

**A Favore BANCA DI ROMA - S.P.A. con sede in ROMA (RM) - Codice fiscale 06978161005**

*Relativamente a tutte le unità negoziali - Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1*

### TRASCRIZIONI CONTRO

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE**  
*Trascritto il 09.09.2022 - Reg. gen. 50624 - Reg. part. 36525*

#### Sezione A – Generalità

*Dati relativi al titolo*

*Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 16.07.2022 Numero di repertorio 3383 Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 860 062 90588 Sede TIVOLI (RM)*

*Dati relativi alla convenzione*

*Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO*



## Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1** - Comune B649 – CAPENA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 519 Subalterno 502

Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Consistenza 9.5 vani - Indirizzo VIA GRAN BRETAGNA

N. civico 3 - Piano S1

Unità negoziale n. 2

**Immobile n. 1** - Comune B649 – CAPENA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 519 Subalterno 503

Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Consistenza 6.5 vani - Indirizzo VIA OLANDA

N. civico 1 - Piano T

Unità negoziale n. 3

**Immobile n. 1** - Comune B649 – CAPENA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 519 Subalterno 3

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3.5 vani - Indirizzo VIA GRAN

BRETAGNA - N. civico 3 - Piano T

## Sezione C – Soggetti

**A Favore** BANCA DI ROMA - S.P.A. con sede in ROMA (RM) - Codice fiscale 06978161005

Relativamente a tutte le unità negoziali - Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1



Relativamente all'unità negoziali n. 3 - Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

All. 7\_ TITOLI e NOTE Formalità pregiudizievoli gravanti e Certificazioni Notarili

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI NON OGGETTO DI RESTRIZIONI DEI BENI “CANCELLAZIONE”

### ISCRIZIONI CONTRO

- **IPOTECA LEGALE** - AI SENSI ART.77 DPR 602/73

Iscritta il 23.12.2009 - Reg. gen. 82649 - Reg. part. 25747

## Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione Altro Atto Data 09/12/2009 Numero di repertorio 149389/97 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Codice fiscale 004 100 80584 Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE Derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Capitale € 1.812,13 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 3.624,26

## Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1** - Comune B649 – CAPENA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 519 Subalterno 3

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3.5 vani - Indirizzo VIA GRAN

BRETAGNA, N. 3 civico - Piano T

## Sezione C – Soggetti

**A Favore** Equitalia Gerit S.p.A. con sede in ROMA (RM) - Codice fiscale 00410080584

Relativamente all'unità negoziali n. 1 - Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro 

## ANNOTAZIONE

ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2013 Servizio di P.I. di ROMA 2

Registro particolare n. 897 Registro generale n. 5547 Tipo di atto: 0803 - **CANCELLAZIONE TOTALE**



## TRASCRIZIONI CONTRO

### • ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - ATTO TRA VIVI

*Trascritto il 10.11.1999 - Reg. gen. 39302 - Reg. part. 25965*

#### Sezione A – Generalità

##### Dati relativi al titolo

*Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 15/10/1999 Numero di repertorio 83224 Notaio MATTIANGELI ALESSANDRO Codice fiscale MTT LSN 40E25 G942 A Sede ROMA (RM)*

##### Dati relativi alla convenzione

*Specie ATTO TRA VIVI Descrizione 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Voltura catastale automatica NO*

#### Sezione B – Immobili

##### Unità negoziale n. 1

**Immobilabile n. 1** - Comune B649 – CAPENA (RM) Catasto FABBRICATI

*Sezione urbana - Foglio 6 Particella 519 Subalterno 2*

*Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo LOCALITA'PASTINACCI - N. civico 3*

**Immobilabile n. 2** - Comune B649 – CAPENA (RM) Catasto FABBRICATI

*Sezione urbana - Foglio 6 Particella 519 Subalterno 3*

*Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo LOCALITA'PASTINACCI - N. civico 3*

*Sono presenti altri immobili non oggetto della suddetta Procedura E.I.*

#### Sezione C – Soggetti

**A Favore COMUNE DI CAPENA con sede in CAPENA (RM) - Codice fiscale 01096141005**

*Relativamente a tutte le unità negoziali - Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1*

All. 8\_ TITOLO e NOTA Atto d'obbligo del 1999 ed NOTA Ipoteca legale del 2009 cancellata.....

## ONERI DI “CANCELLAZIONE”

### ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI DELLE FORMALITA' GRAVANTI

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere “cancellate” mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: **329,00 €**.

*(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).*

## STATO CONSERVATIVO FABBRICATO

L'involucro edilizio, in sede di sopralluogo, è apparso:

*Sia esternamente sia internamente ultimato ed in discreto stato conservativo e manutentivo.*

*Necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

*Sono presenti infiltrazioni, esfoliazioni e distacchi superficiali.*

*Le aree comuni sono apparse fruibili ed in discreto stato manutentivo e conservativo.*

*Sono presenti piccoli manufatti di natura “abusiva”.*

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non è ricompreso in condominio, le spese relative alla gestione delle aree comuni, delle porzioni indivise e delle componenti impiantistiche condivise vengono ripartite in maniera bonaria tra i vari proprietari degli immobili (*madre, padre e figlio*).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dei sopralluoghi gli appartamenti sono risultati occupati e nel possesso dei soggetti esecutati.  
All. 2\_ *Verbali di sopralluogo del 17 gennaio e del 17 aprile 2023*

## PARTI COMUNI

La corte esterna, su cui insistono i due fabbricati, interessa una superficie che per estensione e conformazione si sviluppa ed occupa quasi tutta la particella 519.

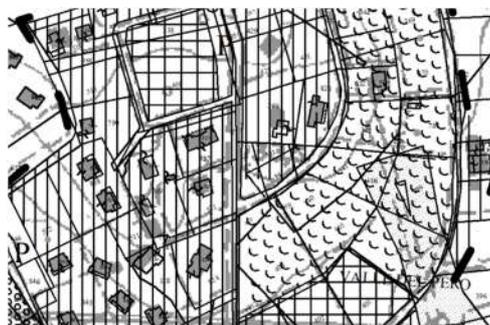
Le aree esterne sono state ripartite catastalmente tra i due cespiti identificati dai sub 505 (*Bene n. 1*) e 503 (*Bene n. 2*), ma detta separazione non è stata materializzata da elementi divisorii; in sede di sopralluogo è apparsa come un unicum indistinto ed indiviso. Si rilevano inoltre pianerottoli, aree di passaggio, di transito e di manovra esterne, componenti strutturali, partizioni murarie ed elementi divisorii tra i vari cespiti, in parte di natura comune. La formazione di un UNICO LOTTO consente di analizzare le problematiche connesse ai vari cespiti, ponendo in essere un ragionamento d'insieme che tenga in considerazione le singole criticità presenti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

## NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Capena (RM) individuano gli immobili, oggetto di tale procedura immobiliare, nella seguente zona di PRG (variante generale con modificazioni e integrazioni introdotte con delibera di Giunta regionale del 15 Maggio 2001, n. 698):



**ZONA B3:**  
completamento a bassa densità



### VINCOLI DEL PTPR

Deliberazione Giunta n. 228 del 21/04/2022, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

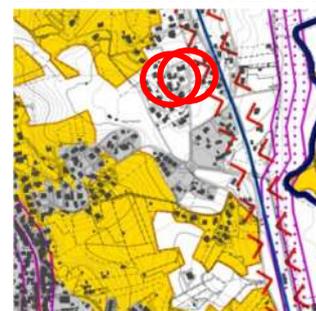
### TAVOLA A n. 20 365 SISTEMI ED AMBITI



### TAVOLA B n. 20 365 BENI PAESAGGISTICI



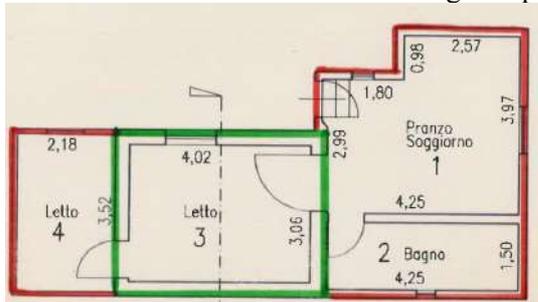
### TAVOLA C n. 20 365 BENI DEL PATRIMONIO



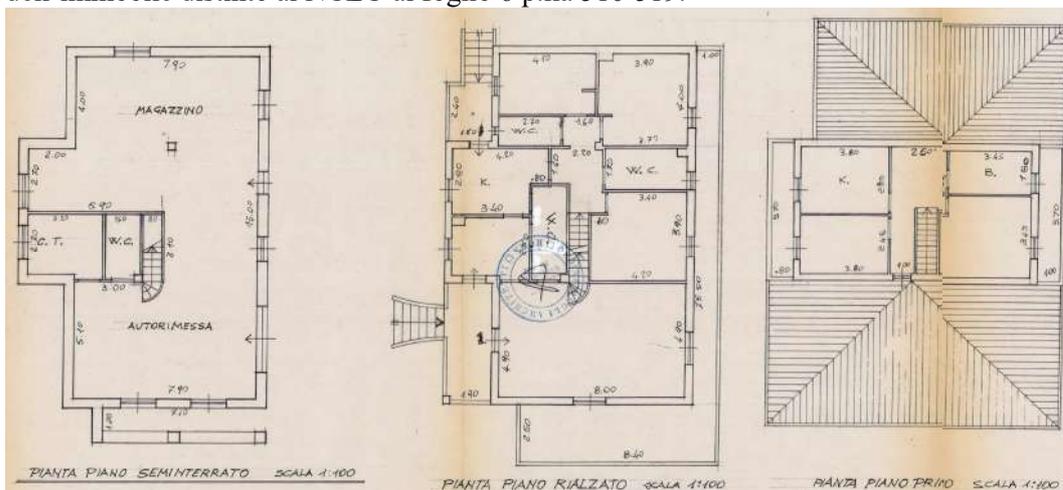
## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il compendio immobiliare oggetto della relazione a seguito di formale accesso agli atti amministrativi, sono stati consegnati, a mezzo email i seguenti titoli amministrativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CAPENA (Rm):

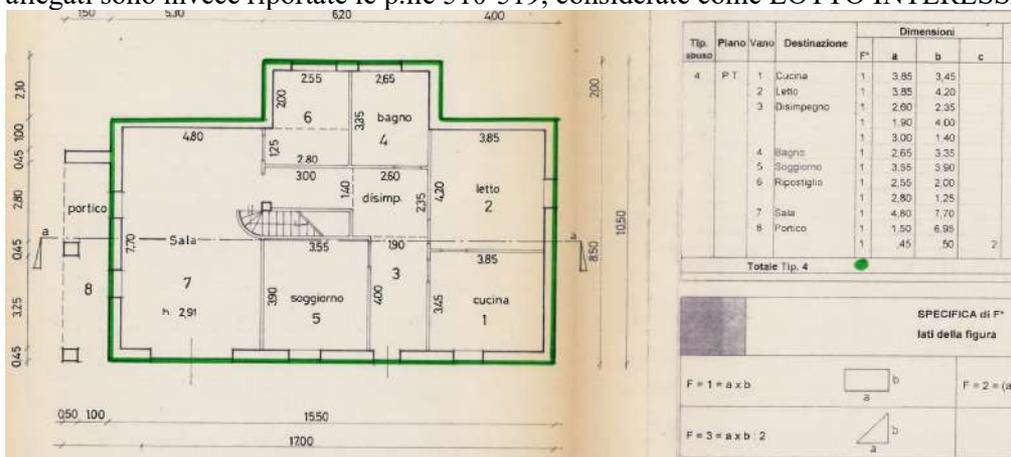
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (L.N. 729/94) N. 101 del 22.06.2000**, relativa alla domanda presentata il 01.03.1995, prot. n. 214, per la nuova costruzione, con destinazione d'uso residenziale, dell'immobile distinto al NCEU al foglio 6 p.lla 519 sub 3.



- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (L.N. 47/85) N. 154 del 20.07.2000**, relativa alla domanda presentata il 04.01.1986, prot. n. 27, per la nuova costruzione, con destinazione d'uso residenziale, dell'immobile distinto al NCEU al foglio 6 p.lla 510-519.



- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (L.N. 729/94) N. 108 del 10.08.2000**, relativa alla domanda presentata il 01.03.1995, prot. n. 217, per la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso, da autorimessa/magazzino a residenziale, del piano seminterrato dell'immobile distinto al NCEU al foglio 6 p.lla 519 (si fa presente che sulla concessione è riportata la p.lla 510, sulla relazione e sull'elaborato grafico allegati sono invece riportate le p.lle 510-519, considerate come LOTTO INTERESSATO).

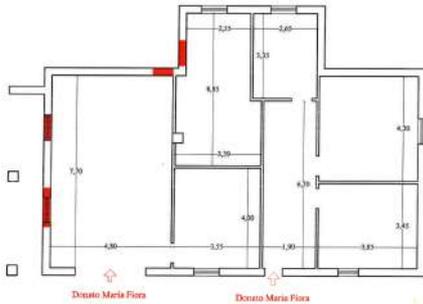


- **DIA prot. N. 7476 del 11.05.2010**, per interventi riguardanti il piano seminterrato e il piano terra dell'immobile distinto al NCEU al foglio 6, p.lla 519, sub **502 (attualmente sub 505)**.

Precisamente lavori di: “*parziale demolizione muratura perimetrale per inserimento porte interne; rimozione di due finestre; ricostruzione di muratura perimetrale esterna per ricavare un angolo cottura e un bagno; installazione tre finestre*” per il piano seminterrato; “*demolizione muratura perimetrale con rimozione finestra per inserimento portoncino*” per il piano terra.

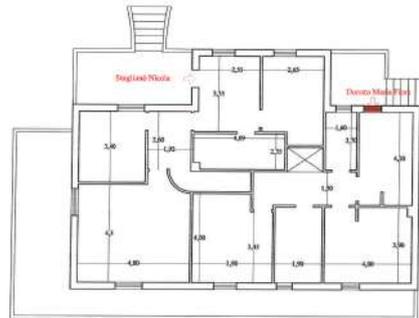
Ante Operam  
Piano Seminterrato

■ demolizioni



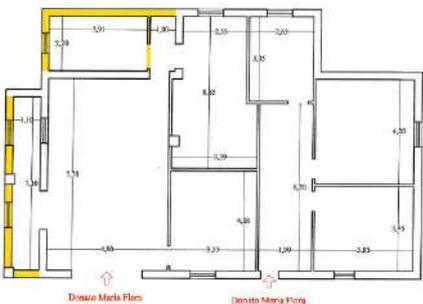
Ante Operam  
Piano Terra

■ demolizioni



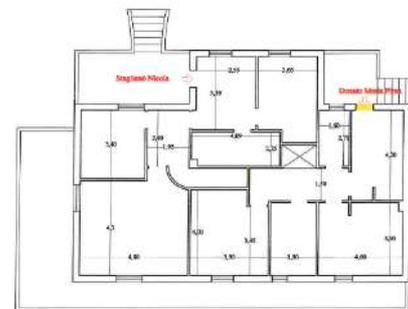
Post Operam  
Piano Seminterrato

■ ricostruzioni



Post Operam  
Piano Terra

■ ricostruzioni

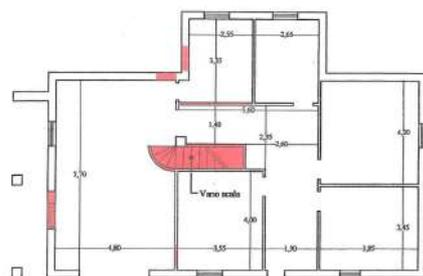


- **DIA prot. N. 7477 del 11.05.2010**, per interventi riguardanti il piano seminterrato e il piano terra dell'immobile distinto al NCEU al foglio 6, p.lla 519, sub **502 (attualmente sub 505)**.

Precisamente lavori di: “*demolizione scala interna con ripresa del solaio; demolizione di un tramezzo divisorio e apertura di un vano porta su un tramezzo; ricostruzione di due tramezzi divisori; demolizione vani muratura per realizzazione passaggi*” per il piano seminterrato; “*demolizione scala interna con ripresa del solaio; costruzione di un tramezzo divisorio*” per il piano terra.

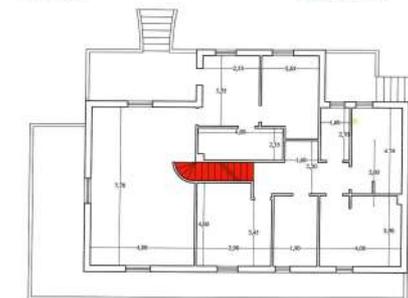
Ante Operam  
Piano Seminterrato

■ demolizioni



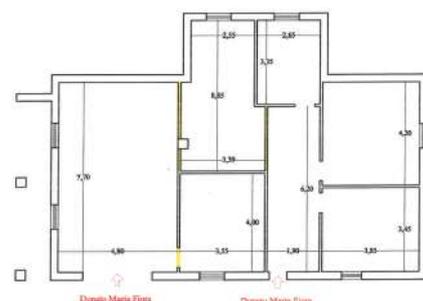
Ante Operam  
Piano Terra

■ demolizioni



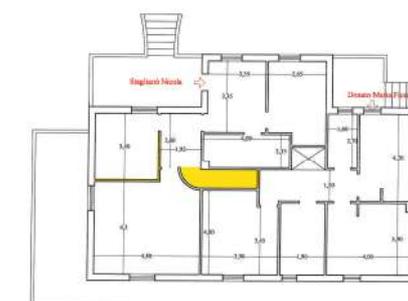
Post Operam  
Piano Seminterrato

■ ricostruzioni



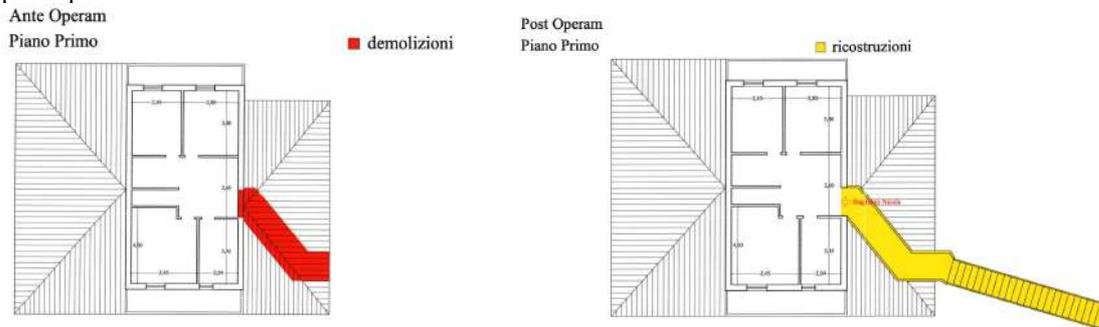
Post Operam  
Piano Terra

■ ricostruzioni



- **DIA prot. N. 7478 del 11.05.2010**, per interventi riguardanti il piano primo e una porzione di tetto dell'immobile distinto al NCEU al foglio 6, p.lla 519, sub **503**.

Precisamente lavori di: "rimozione di una parte del tetto per l'inserimento della nuova scala esterna che inizierà dal piazzale esterno fino al primo piano; demolizione muratura perimetrale per inserimento portoncino d'ingresso" per il piano primo.

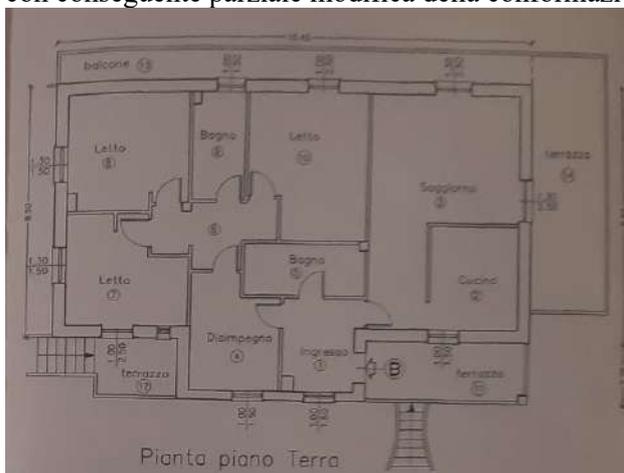


- **DIA prot. N. 7479 del 11.05.2010**, per interventi riguardanti il piano terra e il piano primo dell'immobile distinto al NCEU al foglio 6, p.lla 519, sub **503**.

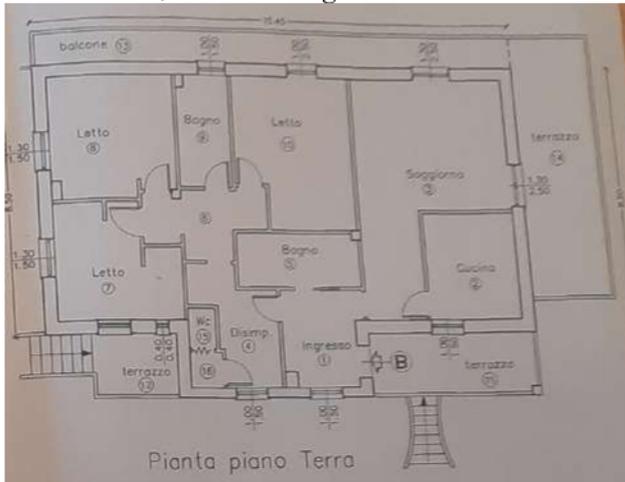
Precisamente lavori di: "demolizione scala interna e costruzione di un tramezzo di divisione" per il piano terra; "demolizione scala interna e chiusura del vano scala con ripresa di solaio" per il piano primo.



- **DIA prot. N. 5859 del 26.03.2013**, riguardante il piano terra dell'immobile distinto al NCEU al foglio 6, p.lla 519, sub **503**, per la  fusione, in un'unica unità immobiliare, dei due appartamenti posti al piano terra, con conseguente parziale modifica della conformazione e della destinazione d'uso di alcuni vani.



- **C.I.L. prot. N. 11335 del 21.06.2013**, riguardante il piano terra dell'immobile distinto al NCEU al foglio 6, p.lla 519, sub **503**, per la "diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione di nuove tramezzature, con la conseguente creazione di un nuovo wc".



Dall'analisi della suddetta documentazione acquisita è emerso che:

- *Le concessioni edilizie in sanatoria n.154 e n.108, rilasciate nell'anno 2000, hanno legittimato l'intero fabbricato composto da tre livelli; realizzato senza il rilascio di alcun titolo amministrativo abilitativo nel 1975; attribuendo ad ogni Piano la destinazione residenziale.*
- *La concessione edilizia in sanatoria n. 101 del 22.06.2000 ha legittimato l'immobile distinto al NCEU al foglio 6 p.lla 519 sub 3 (Bene n. 3).*
- *Su entrambi gli atti di compravendita del 2005, a favore di due dei tre soggetti eseguiti, all'art. 4, viene rappresentato dal Notaio [...], che per la realizzazione della porzione immobiliare in oggetto sono state rilasciate dal Comune di Capena le concessioni edilizie in sanatoria n. 154 del 20.07.2000 e n. 108 del 10.08.2000 e che successivamente a tale data non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività".*
  - *con atto del 03.08.2005, rep.n.145641, rac.n.7189, la [redacted] acquista l'abitazione posta ai piani seminterrato e terra dell'immobile identificato al NCEU al foglio 6, p.lla 519, ex sub. 502, attualmente sub. 505. Allo stesso è stata erroneamente allegata la planimetria dell'unità immobiliare contraddistinta dal sub. 503 (trasferimento [redacted]) anziché quella corretta dell'immobile.*
  - *con atto del 03.08.2005, rep.n.145642, rac.n.7190, il Sig. Staglianò Nicola acquista l'abitazione posta ai piani terra e primo dell'immobile identificato al NCEU al foglio 6, p.lla 519, sub. 503. La planimetria allegata rappresenta un diverso numero di particella; riporta 509 anziché 519.*
- *All'interno delle Visure Storiche Catastali, è presente un frazionamento del 20.09.2002, Pratica n. 762973 in atti dal 20.09.2002 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 48071.1/2002). Detta variazione, che ha di fatto frazionamento l'intero corpo di fabbrica, generando i sub 502 e 503 non è associata ad alcun documento/atto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune; detto frazionamento è presente solo all'interno dell'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio – "Catasto" non trovando alcuna corrispondenza con i titoli Edilizi amministrativi depositati alla data del trasferimento a favore degli eseguiti (anno 2005).*

Le N° 4 D.I.A. nn. 7476, 7477, 7478 e 7479, presentate nell'anno 2010, riguardano le diverse unità immobiliari ricadenti nel fabbricato di dimensioni superiori e distinte presso NCEU con i subalterni 503 e 505 (ex 502), si precisa che:

- *la Sig.ra Donato M.F. e il Sig. Staglianò N. vengono indicati come proprietari quando in verità ognuno dei due è proprietario per l'intero di una delle due porzioni che costituisce il Piano Terra.*
- *La D.I.A. 7477 del 11.05.2010 rappresenta oltre alla realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni anche il frazionamento del Piano Seminterrato in due Unità assestanti. Trasformando di fatto, il Piano Seminterrato e la porzione di Piano Terra, di proprietà della signora Donato Maria*

*Fiora in N° 3 unità immobiliari ad uso residenziale distinte, non comunicanti e provviste ogniuna di un proprio accesso dall'esterno.*

- *Nell'elaborato grafico posto a corredo della D.I.A. 7477 e denominato, "post operam" – al piano terra è rappresentata la porzione di solaio, ricostruito a seguito della chiusura del vano scala, come di proprietà del Sig. Staglianò quando in realtà ricade nella consistenza di proprietà della moglie la signora Donato Maria Fiora.*
- *Gli interventi eseguiti non sono suffragati da verifiche statiche eseguite sul corpo di fabbrica.*
- *La cucina ottenuta dalla chiusura del portico del Piano Semiinterrato, in sede di sopralluogo, è apparsa di dimensioni maggiori rispetto a quelle dichiarate, costituendo di fatto un aumento volumetrico della struttura.*
- *Il bagno al Piano Seminterrato è stato ottenuto dalla demolizione e ricostruzione del terrazzo soprastante, detto intervento non viene menzionato.*
- *Negli elaborati grafici non è stata rappresentata l'intercapedine accessibile dal PS1.*
- *Il bagno al PS1 è apparso di dimensioni maggiori.*
- *La presenza di n. 6 unità abitative, ottenute dai diversi frazionamenti ha di fatto aumentato ingiustificatamente il "carico urbanistico" senza prevederne una corretta divisibilità.*

Non sono presenti né pareri di diniego né atti di assenso o autorizzativi in merito alle diverse D.I.A. presentate.

La D.I.A. n. 5859 del 26.03.2013 per la fusione dei due appartamenti posti al Piano Terra in un'unica unità rappresenta:

- 

La C.I.L. prot. N. 11335 del 21.06.2013, riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un nuovo wc, rappresenta:

- *Che il nuovo bagno è stato realizzato a ridosso di una parete posta a separazione con la proprietà della signora  a tal proposito appare probabile che gli elementi discendenti abbiano in qualche modo interessato anche l'altra proprietà.*

### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- *Non è presente il certificato di idoneità statica.*
- *Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.*
- *Non sono stati reperiti gli Attestati di Prestazione Energetica*
- *Non è presente il Certificato di Agibilità/Abitabilità.*
- *I cespiti hanno destinazione residenziale.*
- *Non sono stati reperiti i certificati di allaccio in fogna e di allaccio alla rete idrica.*

### DIFFORMITA' RICONTRATE

A parere dello scrivente i titoli presentati successivamente il rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria, privi di parere di assenso e/o diniego, sono da considerarsi in essere se pur carenti sia a livello documentale sia a livello di reale fattibilità.

I beni n° 1 e 2 sono stati oggetto di ampliamento, di variazioni, di fusioni e di opere di demolizione pertanto alcune porzioni dovranno essere oggetto di accertamento di conformità per come previsto dall'articoli 36 e 37 del DPR 380/01 presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, salvo diversa interpretazione da parte dell'istruttore tecnico preposto. Il fabbricato necessita inoltre di una verifica statica dovuta ai vari interventi eseguiti nei vari livelli, che hanno riguardato le componenti strutturali orizzontali, verticali e direttamente connesse alla copertura. Successivamente si dovrà procedere all'invio telematico, delle nuove planimetrie mediante il software DOCFA all'Agenzia del Territorio ("Catasto").

Verranno di seguito calcolati i costi da sostenere per l'onorario del tecnico da nominare, la sanzione pecuniaria, i diritti di istruttoria e le imposte da versare all'ente.

Non sono stati reperiti né il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture né il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità del fabbricato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di maggior consistenza, in cui ricadono gli appartamenti distinti con i subalterni 503 e 505, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Strutture portanti verticali in cemento armato, strutture portanti orizzontali in solaio latero cementizio, copertura a tetto con falde sormontate da tegole, tamponature in foratini e tramezzature in foratini.

Il tutto realizzato e successivamente regolarizzato mediante:

La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 154/2000 (Domanda n. 27 del 04.01.1986), dove il piano terra e il piano primo hanno assunto destinazione residenziale ed il piano seminterrato è stato adibito a garage e magazzino e la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 108/2000 (Domanda n. 217 del 01.03.1995), è stata mutata la destinazione d'uso del piano seminterrato da magazzino/garage a residenziale.

Il fabbricato di dimensioni inferiori distinto con il subalterno 3, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- strutture portanti verticali in blocchetti
- strutture portanti orizzontali in solaio latero cementizio;
- copertura a tetto con falde sormontate da tegole;

Il tutto successivamente regolarizzato mediante:

La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 101/2000 (Domanda n. 214 del 01.03.1995).

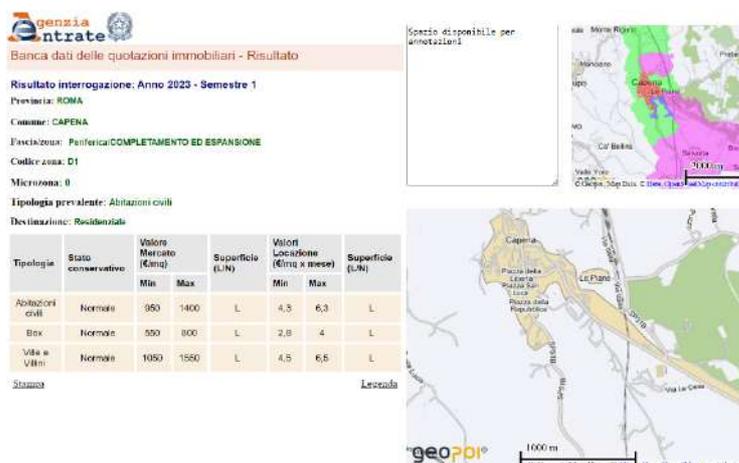
## PARAMETRI DI STIMA CONSIDERATI

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenze, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di ottobre 2023, agli immobili ad uso residenziale, siti nel Comune di Capena (Rm), è stato richiesto un prezzo medio pari a **1.416,00 €/mq**.
- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 - Provincia: ROMA - Comune: CAPENA - Fascia/zona: Periferica/COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE - Codice di zona: D1 - Microzona: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale; viene richiesto un prezzo medio per le Ville e Villini pari a **1.300,00 €/mq** (1.050,00/1.550,00)€/mq e per le Abitazioni civili un prezzo medio pari a **1.175,00 €/mq** (950,00/1.400,00)€/mq



- BIR 1/2023- LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (Tecnoborsa e Camera di Commercio) Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale Settore Nord-Ovest – Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare CAPENA - C18; abitazioni I fascia **1.300,00 €/mq** abitazioni II fascia **1.100,00 €/mq**.
- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto CAPENA (RM) ZONA COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE, relativamente ad immobili con caratteristiche simili, è emerso che viene attribuito, per Ville & Villini, un prezzo medio pari a **1.157,00 €/mq** (880,00/1.434,00)€/mq e per abitazioni in stabili di fascia media un prezzo medio pari **1.099,00 €/mq** (848,00/1.349,00)€/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili con carattere residenziale è pari a:

Abitazioni in Villini	1.293,25 €/mq
Abitazione	1.197,50 €/mq

**DETERMINAZIONE VALORE LOTTO UNICO**  
**N° 3 IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OLTRE LE AREE ESTERNE**  
**SITUATI NEL COMUNE DI CAPENA, PROVINCIA DI ROMA**  
**CON ACCESSO DA VIA GRAN BRETAGNA N.3 E VIA OLANDA N.1**

**LOTTO UNICO**

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano N° 3 immobili ad uso residenziale e le relative aree esterne di pertinenza, il tutto per come distinto presso NCEU e ricompreso all'interno di due manufatti (*uno composto da tre livelli sovrapposti e l'altro da un unico piano, il terra, entrambi edificati all'interno della particella 519*) raggiungibili mediante l'attraversamento di due cancelli carrabili tra loro posti nelle immediate vicinanze ed adiacenti uno a Via Gran Bretagna e l'altro a Via Olanda. Il manufatto di dimensioni maggiori presenta in ogni piano: una destinazione urbanistica di tipo residenziale, accessi indipendenti presenti in ogni livello, percorsi esterni di collegamento, componenti impiantistiche comuni, serramenti, infissi ed una parziale indipendenza funzionale. Il manufatto di dimensioni minori, anch'esso adibito e destinato ad abitazione, si sviluppa al solo Piano Terra ed è provvisto di unico accesso posto in aderenza alla corte esterna, di pertinenza di uno degli altri appartamenti oggetto della presente relazione. L'area esterna residua, quella non occupata dall'ingombro dei manufatti, appare come adibita a superficie "perimetrata" provvista di percorsi di natura pedonale, di zone destinate a giardino, di aree di manovra, di superfici impermeabili e di porzioni destinate al deposito di materiale di vario genere; si rileva la presenza di piccoli manufatti adibiti a ricovero attrezzature e stalle per le galline. I due edifici, entrambi a destinazione residenziale si configurano, quindi, come due corpi a sé stanti posti all'interno di uno stesso giardino (*in parte di natura comune ed in parte di pertinenza alle varie unità*), provvisto di accessi che consentono il comodo raggiungimento degli appartamenti (*sub. 505, ex sub. 502 e sub. 503 e 3*) sia da Via Gran Bretagna n. 3 e sia da Via Olanda n.1 (*entrambi gli accessi consentono il raggiungimento dei n. 3 cespiti*). Il tutto è situato in Località Valle del Pero, a circa 3 km dal centro di Capena; il cui territorio Comunale si sviluppa a nord rispetto a Roma (*da cui dista circa 40,00 km*) e ad est del Parco Naturale Regionale di Bracciano Martignano; per posizione ed estensione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. **IL CORPO DI FABBRICA** - La costruzione del fabbricato di dimensioni maggiori è avvenuta, in maniera "abusiva" nel 1975, sulla particella di terreno del precedente proprietario, all'epoca, identificato catastalmente al Foglio 6, Particelle 510, 519; dove le strutture portanti verticali e orizzontali sono state realizzate in cemento armato, le tamponature in foratini, le tramezzature in forati e la copertura da tetto a falde inclinate sormontata da tegole. Il tutto è stato successivamente regolarizzato mediante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 154/2000 (*Domanda n. 27 del 04.01.1986*), che ha destinato il piano terra e il piano primo ad abitazioni ed il piano seminterrato a garage e magazzino. Con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 108/2000 (*Domanda n. 217 del 01.03.1995*) è stata mutata la destinazione d'uso del piano seminterrato da magazzino/garage a residenziale. Successivamente, nel 2010, sono state protocollate presso l'Ufficio di pertinenza del Comune di Capena n. 4 differenti D.I.A. ai nn. 7476/2010, 7477/2010, 7478/2010 e 7479/2010 (*per interventi di demolizione /ricostruzione di vani murari, per la realizzazione di nuova volumetria nel piano seminterrato, per il frazionamento del piano seminterrato in due distinte unità immobiliari, per la demolizione del vano scala e per la chiusura delle corrispettive porzioni di solaio con conseguenziale realizzazione di una scala esterna*). Nell'anno 2013 con la D.I.A. n. 5859 è stata eseguita la fusione dei due appartamenti situati al piano terra, costituendo di fatto un unico appartamento



indipendente intestato a due soggetti fisici differenti e con C.I.L. n. 11335 venivano eseguiti lavori di diversa distribuzione interna dell'appartamento unificato. Il fabbricato di dimensioni inferiori è stato ampliato e destinato ad abitazione mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n. 101/2000 (*Domanda n. 214 del 01.03.1995*).

- **BENE N° 1** – (Subalterno **505 ex 502**) Abitazione in ville (A/8), VIA GRAN BRETAGNA N.3, Piano S1-T  
*Il tutto per come distinto presso NCEU, alla: Sez.Urb. - Foglio 6, Particella 519, Subalterno 505 (ex 502)  
CI U, Con. 10 vani, Sup. Catastale 243 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 238 m<sup>2</sup>, Rendita 2.194,94 €*

**CONFINA CON:** abitazione distinta dal sub. 3, abitazione e corte poste al piano terra e distinte con il sub. 503 (porzione di Piano), Via Gran Bretagna, particelle 521 e 857, salvo altri e più precisi confini.

Assentita ed adibita ad abitazione ad uso residenziale, presenta una planimetria di forma rettangolare che occupa interamente il Piano Seminterrato ed una porzione del Piano Terra.

I tre cespiti ad uso residenziale, rappresentati all'interno della planimetria catastale associata, appaiono materialmente separati, privi di collegamenti interni (*è stata rimossa la scala interna tra il PS1 ed il PT*), sovrapposti e raggiungibili dall'area esterna (*in parte di proprietà di detto subalterno ed in parte di proprietà del cespite adiacente – Bene N° 2*).

Al PIANO SEMINTERRATO sono presenti due distinti cespiti la cui superficie interna appare suddivisa verticalmente da setti in muratura e tramezzature che ne suddividono lo spazio in diversi ambienti, quali:

- *L'ingresso (raggiungibile dalla corte esterna), il soggiorno con l'angolo cottura, la camera ed il bagno.*
- *L'ingresso (raggiungibile dalla corte esterna), il soggiorno, la cucina, le due camere, il bagno e l'intercapedine accessibile (unità più distante all'ingresso posto su VIA Gran Bretagna).*

Al PIANO TERRA (rialzato) è presente un'ulteriore abitazione sprovvista di cucina e di accesso autonomo (*il raggiungimento avviene mediante il passaggio, prima della corte e poi dell'unità adiacente, distinta con il Sub. 503, entrambe di altro proprietario, ma tutte e due oggetto di pignoramento*).

La superficie interna, distinta ed attribuita, appare suddivisa verticalmente da setti in muratura e tramezzature che ne suddividono lo spazio in diversi ambienti, quali:

- *Il disimpegno, il bagno, le tre camere ed una porzione del balcone che si sviluppa complessivamente su due lati, oltre il terrazzo (l'immobile è privo di cucina ed è comunicante con l'unità adiacente).*

Le varie stanze degli immobili si presentano rifinite, intonacate e tinteggiate, i bagni e le cucine presentano un rivestimento in piastrelle anche su alcune porzioni delle pareti verticali, il solaio di calpestio è provvisto di pavimentazione, gli infissi posti a completamento dei vani murari prospettici sono in legno e risultano provvisti di tapparelle in legno e di grate in ferro. L'attuale situazione catastale, tecnica ed urbanistica dei cespiti evidenzia incongruenze ed irregolarità sia rispetto allo stato dei luoghi sia rispetto ai titoli amministrativi edilizi rilasciati/assentiti.

- **BENE N° 2** – (Subalterno **503**) Abitazione in ville (A/8), VIA OLANDA N.1, Piano T-1  
*Il tutto per come distinto presso NCEU, alla: Sez.Urb. - Foglio 6, Particella 519, Subalterno 503  
CI U, Con. 7,5 vani, Sup. Catastale 150 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 140 m<sup>2</sup>, Rendita 1.646,21 €*

**CONFINA CON:** abitazione posta al piano terra e distinta con il sub. 505 ex sub 502 (porzione di Piano), distacco con la corte al PS1 (sub. 505), area urbana distinta con il sub. 504 (altra proprietà), Via Olanda, particella 510, salvo altri e più precisi confini.

Assentita ed adibita ad abitazione ad uso residenziale, presenta una planimetria di forma rettangolare che occupa interamente il Piano Primo ed una porzione del Piano Terra, composto a sua volta da due distinte unità immobiliari tra loro comunicanti (*una delle due riguarda il Bene N° 1*). Entrambi i cespiti in oggetto presentano una destinazione d'uso residenziale, una planimetria catastale che li rappresenta insieme, una separazione materiale dovuta dalla sovrapposizione, l'assenza di collegamenti interni (*è stata rimossa la scala interna tra il PT ed il PI*) ed ingressi indipendenti.

Al PIANO PRIMO è presente un immobile raggiungibile esclusivamente mediante la scala esterna, realizzata in ferro, che consente il raggiungimento prima del pianerottolo poi dell'ingresso all'abitazione posta all'ultimo livello del fabbricato (*piano sottotetto*). La superficie interna appare suddivisa verticalmente da setti murari e da tramezzature che ne suddividono lo spazio in diversi ambienti, quali:

- *L'ingresso, il disimpegno, le due camere, il bagno, la cucina, il locale sottotetto ed i due balconi.*

Al PIANO TERRA (*rialzato*) è presente la seconda abitazione che occupa una porzione del suddetto livello, accessibile dal terrazzo adiacente la corte di pertinenza è posta ad una quota più alta rispetto alla corte. La



superficie interna, distinta ed attribuita, appare suddivisa verticalmente da setti in muratura e da tramezzature che ne suddividono lo spazio in diversi ambienti, quali:

- *L'ingresso, i due disimpegni, il bagno, il wc, la cucina, il soggiorno, una porzione del balcone ed il terrazzo; l'immobile è privo di camere ed è stato impropriamente fuso con l'unità adiacente, Bene N° 1.*

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno e la cucina presentano un rivestimento in piastrelle anche su alcune porzioni delle pareti verticali, il solaio di calpestio è provvisto di pavimentazione, gli infissi posti a completamento dei vani murari prospettici sono in legno e risultano provvisti di tapparelle in legno e grate in ferro. L'attuale situazione catastale, tecnica ed urbanistica dei cespiti evidenzia incongruenze ed irregolarità sia rispetto allo stato dei luoghi sia rispetto ai titoli amministrativi edilizi rilasciati/assentiti

- **BENE N° 3** – (Subalterno 3) Abitazione di tipo popolare (A/4), LOCALITA' VALLE DEL PERO SNC, P. T  
*Il tutto per come distinto presso NCEU, alla: Sez.Urb. - Foglio 6, Particella 519, Subalterno 3  
Cl 1, Con. 3,5 vani, Sup. Catastale 52 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 52 m<sup>2</sup>, Rendita 198,84 €*

**CONFINA CON:** la corte della porzione immobiliare distinta dal sub. 505 (ex sub. 502) su tutti i lati, salvo altri e più precisi confini.

Assentita ed adibita ad abitazione ad uso residenziale, presenta una planimetria a forma di "L" che si sviluppa interamente all'interno di un corpo di fabbrica indipendente composto da un unico livello.

L'accesso avviene dalla corte di pertinenza catastalmente graficizzata nella consistenza del BENE N° 1.

La superficie interna appare suddivisa verticalmente da setti in muratura e tramezzature che ne suddividono lo spazio in diversi ambienti, quali:

- *L'ingresso, il soggiorno provvisto di angolo cottura, il bagno, la camera ed il ripostiglio.*

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno e l'angolo cottura presentano un rivestimento in piastrelle anche su alcune porzioni delle pareti verticali, il solaio di calpestio è provvisto di pavimentazione ed è posto ad una quota inferiore rispetto al livello della corte esterna, gli infissi posti a completamento dei vani murari prospettici sono provvisti di persiane in ferro di colore scuro.

#### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE, DICHIARAZIONI ED ATTESTAZIONI

- *Non è presente il certificato di idoneità statica.*
- *Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.*
- *Non sono stati reperiti gli Attestati di Prestazione Energetica.*
- *La vendita dei beni non è soggetta ad IVA.*
- *Non è presente il Certificato di Agibilità/Abitabilità.*
- *I cespiti hanno destinazione residenziale.*
- *Non sono stati reperiti i certificati di allaccio in fogna e di allaccio alla rete idrica.*
- *Sono presenti difformità tecniche, urbanistiche e catastali.*
- *La formazione di un LOTTO UNICO consentirà all'eventuale aggiudicatario di predisporre tutte le azioni ed attività volte alla regolarizzazione tecnica ed urbanistica dei cespiti.*
- *I beni non sono ricompresi in un condominio costituito, le spese vengono ripartite in maniera bonaria tra i vari proprietari.*
- *Per i beni in questione non è stato effettuato l'accesso forzoso.*
- *I diritti posti in vendita riguardano l'intera quota di proprietà.*

#### VALORE LOTTO UNICO

Identificativo corpo LOTTO UNICO	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota %	Incidenza dei beni sul Valore del LOTTO %	Totale €
Bene N° 1 ABITAZIONE (A/8), PS1-T - foglio 6 p.lla 519 sub. 505	265,32 mq	1.293,25 mq	1	100	50,43	343.125,09
Bene N° 2 ABITAZIONE (A/8), PT-1 - foglio 6 p.lla 519 sub. 503	214,52 mq	1.293,25 mq	1	100	40,77	277.427,99



Bene N° 3 ABITAZIONE (A/4), PT - foglio 6 p.lla 519 sub. 3	50,00 mq	1.197,50 mq	1	100	8,80	59.875,00
<b>Valore di stima LOTTO UNICO</b>						<b>680.428,08</b>

## DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio ( <i>vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità, stato di completamento</i> ) I fabbricati, in gran parte, di non recente ristrutturazione, necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.	70 %	
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica ed urbanistica	- 6.500,00 €	
Costo da sostenere per la demolizione della porzione aggiuntiva della cucina al PS1, ripristino della tamponatura, delle componenti impiantistiche e rimozione dei piccoli manufatti.	- 12.000,00 €	
Costo da sostenere per la verifica statica delle strutture in seguito agli interventi eseguiti	- 5.000,00 €	
Variazione Catastale "DOCFA" Costituzione di n° 4 unità abitative per come previsto dai titoli depositati nel 2010	- 1.600,00 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10 %, così determinato; 451.199,65 € - 10 % (45.119,96 €) = 406.079,69 € di seguito riportato per arrotondamento.		

- *Per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1 delle abitazioni*
- *La vendita non è soggetta ad IVA*

## VALORE FINALE DI STIMA – LOTTO UNICO (quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà)

*(Quattrocentoseimila/00) € 406.000,00*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione è composta da N° 35 pagine riguardanti la relazione generale ed i N° 15 ALLEGATI, per come di seguito descritti.

L'Esperto Stimatore  
Architetto Amicone Antonello

## ALLEGATI

- All. 1 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTO UNICO\_ *Verbale di nomina, accettazione incarico e giuramento telematico Esperto Stimatore.*
- All. 2 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *Verbali di sopralluogo del 17 gennaio e del 17 aprile 2023.*
- All. 3 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *Certificato Contestuale Esecutati ed Estratto di Matrimonio.*
- All. 4 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *TITOLO Compravendite del 1970 e del 1982\_ ATTI PRECEDENTEMENTE INTERCORSI.*
- All. 5 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *TITOLI e NOTE delle Compravendite del 2005 a favore degli eseguiti\_ "PROVENIENZE".*
- All. 6 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *Ispezioni Ipotecarie immobili e soggetti coinvolti.*
- All. 7 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *TITOLI e NOTE Formalità pregiudizievoli gravanti e Certificazioni Notarili.*
- All. 8 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *TITOLO e NOTA Atto d'obbligo del 1999 e NOTA Ipoteca legale del 2009 cancellata\_ Formalità pregiudizievoli non gravanti.*
- All. 9 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *Estratto di Mappa, Elaborati Planimetrici e Visure Storiche Catastali NCT.*
- All. 10 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *Visure Catastali Storiche e Planimetrie Catastali immobili.*
- All. 11 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *Concessioni Edilizie in Sanatoria n° 108.00, n° 154.00 e n° 101.00*
- All. 12 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *N° 4 D.I.A. numeri 7476, 7477, 7478 e 7479 del 2010*
- All. 13 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *D.I.A. n° 5859.13 e C.I.L. prot. n° 11335*
- All. 14 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *Rilievo fotografico dello stato dei luoghi*
- All. 15 \_Proc. EI RGEI 271.22\_ LOTTI UNICO\_ *Ricevute invio relazione alle parti*

