

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fortuna Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S1 .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S1..	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S1..	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S1..	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S1..	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S110	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S112	12
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S113	13

Patti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S113	
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S114	
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S114	
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S114	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S116	
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S116	
Provenienze Ventennali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S118	
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S121	
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S123	

Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S125	
Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S126	
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare .....	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 327.183,96</b> .....	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S137	

## INCARICO

---

All'udienza del 28/11/2023, il sottoscritto Arch. Fortuna Roberta, con studio in Via Francesca Bertini, 51 Int 24 - 00125 - Roma (RM), email arch.r.fortuna@gmail.com, PEC ro.fortuna@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5 (Coord. Geografiche: 41.83615,12.50995)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.83551,12.50826)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

---

L'appartamento e la cantina oggetto di pignoramento immobiliare sono parte di un fabbricato ad uso civile abitazione realizzato a fine anni '70 in un'area acquistata dal Consorzio \*\*\*\*\*, ricadente nel Piano di Zona n. 39/39 bis del Municipio VIII di Roma Capitale, tra le viabilità principali Via Ardeatina e Via del Tintoretto. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, è dotata di servizi, negozi, scuole, parcheggi e mezzi pubblici, a poca distanza si trovano la Tenuta di Tor Marancia, il Parco dell'Appia Antica ed il centro commerciale I Granai.

L'appartamento e la cantina hanno l'ingresso principale in Via di Grotta Perfetta n. 558 da cui, attraverso un cancello, si accede ai percorsi pedonali tra le aiuole alberate condominiali. L'appartamento è situato al quarto e quinto piano del fabbricato ed è servito dall'ascensore, è costituito da un ampio ingresso collegato al soggiorno, da una cucina provvista di un piccolo balcone, da un disimpegno con armadio a muro da cui si accede a un bagno con finestra, a un bagno/lavanderia e alle due camere di cui la padronale con il bagno privato. Dal soggiorno attraverso una scala interna si sale al livello superiore: al piano quinto vi è una piccola soffitta, con un ripostiglio interno, da cui si accede a due grandi terrazze di cui una quasi interamente coperta da una grande tettoia in lamiera e l'altra provvista di parziale copertura in lamiera. L'appartamento ha doppia esposizione verso Nord-Ovest e Sud-Est, esclusivamente su distacchi interni verso le aree verdi condominiali e verso gli edifici confinanti, ed è provvisto al piano interrato S1 di posto auto coperto con ingresso carrabile da Largo del Pugilato n. 26 (immobile n. 2) e di cantina, costituita da un unico ambiente di forma irregolare. Dall'interno dell'edificio il posto auto e la cantina sono raggiungibili solamente dalla scala condominiale. Si precisa che l'appartamento è attualmente oggetto di manutenzione straordinaria/ordinaria che è interrotta da alcuni anni, pertanto sono necessarie opere edili di completamento per rendere l'appartamento fruibile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il Custode giudiziario e l'Esperto stimatore hanno effettuato il primo accesso all'immobile in data 16-01-2024; il secondo sopralluogo è avvenuto in data 18-04-2024 (all. 10).

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Il posto auto coperto oggetto di esecuzione immobiliare è parte di un fabbricato ad uso civile abitazione realizzato a fine anni '70 in un'area acquistata dal Consorzio \*\*\*\*\* arl, ricadente nel Piano di Zona n. 39/39 bis del Municipio VIII di Roma Capitale, tra le viabilità principali Via Ardeatina e Via del Tintoretto. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, è dotata di servizi, negozi, scuole, parcheggi e mezzi pubblici, a poca distanza si trovano la Tenuta di Tor Marancia, il Parco dell'Appia Antica ed il centro commerciale I Granai. Il posto auto coperto ha l'ingresso carrabile dal Largo del Pugilato n. 26 da cui, attraverso un cancello, si accede ai percorsi pedonali e carrabili che conducono al livello S1. Il posto auto coperto è costituito da uno spazio rettangolare, si trova al primo livello interrato ed è raggiungibile a piedi dalla scala condominiale interna percorrendo un corridoio ed i corselli di manovra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il Custode giudiziario e l'Esperto stimatore hanno effettuato il primo accesso all'immobile in data 16-01-2024; il secondo sopralluogo è avvenuto in data 18-04-2024 (all. 10).

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S1

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

---

L'appartamento interno n. 9 scala B confina con: appartamento int. 10 scala B, vano scala B, appartamento int. 10 scala A.

La cantina interno n. 5 scala B piano S1 confina con: cantina int. 4, cantina int. 6, corridoio comune.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

Il posto auto n. 2 confina con: posto auto n. 1, posto auto n. 3, spazio di manovra condominiale.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	119,81 mq	1	119,81 mq	2,80 m	4
Soffitta	14,32 mq	19,89 mq	0,50	9,95 mq	2,40 m	5
Balcone scoperto	3,52 mq	3,70 mq	0,30	1,11 mq	0,00 m	4
Terrazza 1 (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	5
Terrazza 1 (quota eccedente)	19,54 mq	22,12 mq	0,10	2,21 mq	0,00 m	5
Terrazza 2 (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	5
Terrazza 2 (quota eccedente)	14,54 mq	17,56 mq	0,10	1,76 mq	0,00 m	5
Cantina	9,85 mq	11,02 mq	0,25	2,75 mq	2,50 m	S 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>152,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>152,59 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria di rilievo dell'appartamento, con riportate le misure principali degli ambienti interni, del balcone e delle terrazze è inserita tra gli allegati (all. 5). L'altezza media interna del piano quarto è di 2,80 metri, misurata dal pavimento al soffitto negli ambienti principali; la soffitta al piano quinto ha un'altezza interna di circa 2,40 metri. Le due terrazze hanno superficie lorda complessiva: "Terrazza 1" di 47,12 mq, "Terrazza 2" di 42,56 mq (secondo i criteri generali del DPR n. 138/1998 la superficie delle terrazze di pertinenza esclusiva dell'immobile è computata nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente).

La planimetria di rilievo della cantina, con riportate le misure principali, è inserita tra gli allegati; essa ha un'altezza interna di circa 2,50 metri poiché su parte del soffitto sono presenti le tubature degli impianti condominiali che riducono l'altezza utile (all. 5).

Le consistenze sono calcolate essenzialmente in base al rilievo diretto dell'immobile secondo i criteri generali



del DPR n. 138 del 23-03-1998, allegato C.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	15,00 mq	15,80 mq	1	15,80 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria di rilievo del posto auto coperto, con riportate le misure principali, è inserita tra gli allegati. L'altezza media è di 2,70 metri (all. 5). Le consistenze sono calcolate essenzialmente in base al rilievo diretto dell'immobile secondo i criteri generali del DPR n. 138 del 23-03-1998, allegato C.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1992 al 14/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 875, Part. 470, Sub. 502 ex Sub19, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1.394,43 Piano S 1 - 4 - 5
Dal 14/04/2009 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 875, Part. 470, Sub. 502, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1.394,43 Piano S 1 - 4 - 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si fa presente che nella Visura storica catastale per immobile nella situazione degli intestati dal 31-03-1992 proprietaria dell'immobile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di Proprieta' 1/1 fino al 14/04/2009, viene indicata la VOLTURA D'UFFICIO del 31/03/1992 Pubblico ufficiale FAMULARO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 44814 - ISTANZA N. 1196925/2008 Voltura n. 74218.1/2008 - Pratica n. RM1197021 in atti dal 25/09/2008:

l'appartamento con annessa cantina erano catastalmente individuati al sub 19.

Nella Situazione dell'unità immobiliare dal 19-01-2001 è riportata la VARIAZIONE del 19/01/2001 Pratica n. 72845 in atti dal 19/01/2001 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.2276.1/2001) ma erroneamente la proprietà viene indicata \*\*\*\*\* SOC. COOP. ARL.

Nella situazione degli intestati dal 14/04/2009 si riporta l'atto Pubblico ufficiale PETRELLA GIOVANNA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16491 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 30807.2/2009 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 08/05/2009 proprietaria dell'immobile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni. Nella Situazione dell'unità immobiliare dal 22-02-2002 è riportata la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 Pratica n. 165025 in atti dal 22/02/2002 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 9283.1/2002) (all. 1).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1992 al 14/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 875, Part. 470, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 mq Superficie catastale Totale 16 mq Rendita € 0,34 Piano S 1
Dal 14/04/2009 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 875, Part. 470, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 mq Superficie catastale Totale 16 mq Rendita € 133,87 Piano S 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (all. 1).

Si fa presente che nella Visura storica catastale per immobile nella situazione degli intestati dal 30-04-1984 viene indicata la proprietà fino al 31-03-1992 di \*\*\*\*\* SOC. COOP.

ARL. COSTITUZIONE del 30/04/1984 in atti dal 08/11/1995 (n. 33762.11/1984).

Nella Situazione dell'unità immobiliare dal 01-01-1992 viene indicata la VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario e la Rendita diventa di € 133,87.

Nella Situazione degli intestati dal 31/03/1992 si riporta la VOLTURA D'UFFICIO del 31/03/1992 Pubblico ufficiale FAMULARO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 44814 - ISTANZA N. 1196925/2008 Voltura n. 74218.1/2008 - Pratica n. RM1197021 in atti dal 25/09/2008 proprietaria dell'immobile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di Proprieta' 1/1 fino al 14/04/2009.

Nella situazione degli intestati dal 14/04/2009 si riporta l'atto Pubblico ufficiale PETRELLA GIOVANNA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16491 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 30807.2/2009 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 08/05/2009 proprietaria dell'immobile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Nella Situazione dell'unità immobiliare dal 09-11-2015 viene indicata la Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie di 16 mq (all. 1).

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	875	470	502	5	A2	2	7,5	non presenti i mq	1394,43 €	S1 - 4 - 5	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali riportati nella Visura storica sull'immobile e nella Planimetria catastale in atti corrispondono ai dati riportati nell'atto di Pignoramento immobiliare. L'attuale stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme alla Planimetria Catastale in atti, mentre l'attuale stato dei luoghi della cantina annessa è conforme ad essa (all. 1).

Lo stato dei luoghi assentito con Licenza di costruzione Progetto Prot. n. 22106/77 è stato trasformato nel tempo con varie autorizzazioni tecnico-amministrative richieste sia dalla precedente proprietà e dal coniuge, sia dalla debitrice eseguita, in particolare: la soffitta dell'appartamento è stata oggetto di aumento di superficie utile e le terrazze al piano quinto sono state parzialmente coperte con delle tettoie come rappresentato, salvo delle imperfezioni grafiche, negli elaborati dei tre Condoni edilizi. L'appartamento è stato successivamente oggetto di manutenzione ordinaria/straordinaria autorizzata con la CILA prot. CM-80140 del 04-12-2012 con cui è stata ottenuta la diversa distribuzione degli ambienti interni, le cui destinazioni d'uso corrispondono allo stato attuale dei luoghi salvo le difformità di un vano porta di comunicazione con l'appartamento confinante e le modifiche prospettiche realizzate parzialmente con un titolo successivo. Nell'anno 2013 infatti si è dato inizio ad una ristrutturazione edilizia con l'autorizzazione DIA per la modifica dei prospetti al piano quinto e l'ultimazione della manutenzione ordinaria, ma i lavori non sono mai stati ultimati pertanto lo stato dei luoghi è attualmente un cantiere e necessita di completamento delle opere per rendere l'appartamento fruibile. In difformità dagli elaborati progettuali della DIA in soffitta è presente una porta di comunicazione con la soffitta dell'appartamento speculare int. 10 della scala A, che deve essere chiusa in muratura, in corrispondenza del vano scala sono state tamponate le finestre su ambo i lati della soffitta senza autorizzazione (opera presumibilmente risalente ad un periodo precedente la CILA e la DIA), il ripostiglio presenta tracce di impianti idrici presumibilmente per adattarlo a bagno e parziale demolizione della parete di confine che deve essere ripristinata, non sono state completate le modifiche prospettiche ed al piano quarto in uno dei bagni privi di rifiniture è stato aperto il cavedio condominiale che va ripristinato. Si segnala inoltre che

l'appartamento è oggetto di lavori condominiali di manutenzione ordinaria su una delle terrazze di copertura per risanamento/rifacimento della pavimentazione a causa di infiltrazioni di acqua piovana.

Le opere di edilizia libera di completamento della pavimentazione della terrazza saranno a cura del Condominio; per quanto riguarda invece il completamento della manutenzione ordinaria e della manutenzione straordinaria sul prospetto, la chiusura del vano porta di comunicazione con l'appartamento confinante e la sanatoria delle modifiche prospettiche in soffitta eseguite in assenza di autorizzazione, è necessaria una Segnalazione Certificata di inizio Attività SCIA art. 37 DPR 380/2001, con pagamento di sanzioni, e successivo aggiornamento della Planimetria catastale tramite procedura Docfa.

Per quanto riguarda la cantina l'attuale stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti ed al Progetto di Licenza di costruzione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	875	470	22	5	C6	8	16 mq	totale 16 mq	133,87 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati catastali riportati nella Visura storica sull'immobile e nella Planimetria catastale in atti corrispondono ai dati riportati nell'atto di Pignoramento immobiliare. L'attuale stato dei luoghi del posto auto è conforme alla Planimetria Catastale in atti ed al Progetto di Licenza di costruzione (all. 1).

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. nel ventennio precedente la trascrizione del Pignoramento immobiliare. Alla data del Pignoramento esiste congruenza tra il debitore esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di Pignoramento.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. nel ventennio precedente la trascrizione del Pignoramento immobiliare. Alla data del Pignoramento esiste congruenza tra il debitore esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di Pignoramento.

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

---

Non risultano.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Non risultano.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

---

L'appartamento è oggetto di manutenzione straordinaria/ordinaria attualmente incompleta, in quanto è interrotta da alcuni anni; di seguito sono descritte in modo riassuntivo le condizioni generali dello stato dei luoghi. A causa di materiali edili pericolanti presenti a piè d'opera, di palanche instabili e poco sicure posizionate sul pavimento al piano quinto, di coperture con cartone da imballaggio di alcune pareti e dei pavimenti al piano quarto, di oggetti di tipo ingombrante accatastati negli spazi interni e in particolare su una delle terrazze, non è stato possibile per motivi di sicurezza visionare integralmente lo stato di manutenzione di tutte le pareti e di tutti i pavimenti. L'appartamento è costituito da un ampio ingresso collegato al soggiorno, da una cucina provvista di un piccolo balcone, da un disimpegno con armadio a muro da cui si accede al bagno con finestra, al bagno/lavanderia e alle due camere di cui la padronale con bagno privato. I pavimenti sono rivestiti in parquet in quasi tutti gli ambienti ma in alcune aree è evidente il distacco dei listelli in legno in particolare nel disimpegno, nelle camere e nel soggiorno presumibilmente a causa delle infiltrazioni pregresse e dei lavori sugli impianti parzialmente eseguiti; nella cucina e nel bagno adiacente le mattonelle ed i rivestimenti in grés sono in discrete condizioni d'uso. Il bagno adiacente la cucina è privo di sanitari mentre gli altri due bagni sono sprovvisti di qualsiasi tipo di rivestimento e finitura. Nel balcone a servizio della cucina è visibile il massetto in quanto manca la pavimentazione in grés. Il portone di ingresso è in normali condizioni d'uso, gli infissi delle finestre al piano quarto sono in normali condizioni d'uso ma privi ancora di motori elettrici di cui esistono le predisposizioni, gli avvolgibili in pvc sono da revisionare o sostituire e sono mancanti in cucina, sono mancanti i celetti. Sono mancanti tutte le porte interne e relative mostre; le pareti interne sono prive di pittura. Non sono stati installati né la caldaia né i radiatori pertanto non è certo il funzionamento dell'impianto predisposto per il riscaldamento autonomo e per la produzione di acqua calda sanitaria; inoltre sono presenti alcuni scassi sulle murature per la predisposizione dell'impianto di aria condizionata, che è attualmente incompleta. Attualmente l'appartamento è sprovvisto di fornitura di gas e luce e deve essere completato l'impianto elettrico che è privo anche di quadro generale. Dal soggiorno attraverso una scala interna rivestita in legno, le cui condizioni d'uso non sono visibili chiaramente in quanto rivestite in cartoncino, si sale al livello superiore: al piano quinto vi è

una piccola soffitta, con un ripostiglio, da cui si accede a due grandi terrazze di cui una quasi interamente coperta da una grande tettoia in lamiera e da una inferriata sul parapetto in muratura, in mediocri condizioni d'uso, l'altra provvista anch'essa di parziale copertura in lamiera in scadenti condizioni d'uso e manutenzione. Le pareti che confinano le terrazze presentano vaste aree di distacco di intonaco e crepe di vario genere. La soffitta ha la pavimentazione in massetto ed è quasi completamente priva di infissi tranne una porta finestra in alluminio e vetro fatiscente a parziale chiusura di un lato della soffitta. La terrazza oggetto di manutenzione condominiale è priva di pavimentazione ed è visibile la guaina di impermeabilizzazione; la seconda terrazza invece ha una pavimentazione in grés in mediocri condizioni d'uso. I soffitti delle due camere, del bagno, della cucina e del soggiorno presentano aree con distacchi di intonaco e pittura, causati da infiltrazioni d'acqua pregresse.

La cantina al momento del sopralluogo risulta essere utilizzata dalla debitrice eseguita ed in mediocre stato di conservazione e d'uso generale. E' utilizzata come magazzino pertanto poco accessibile per la verifica dettagliata delle condizioni di manutenzione ed uso generali della pavimentazione e delle pareti; la porta in ferro e la grata sono in mediocre stato di conservazione e d'uso generale. Non è presente la fornitura di luce. I corridoi condominiali di accesso si presentano in discreto stato di manutenzione e d'uso generale (foto all. 4).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Il posto auto coperto ha la pavimentazione in cemento industriale e le pareti circostanti in discreto stato di conservazione e d'uso generale; esso è delimitato a terra da strisce gialle, abbastanza visibili per delineare la proprietà. Le aree di manovra del piano interrato ed i cancelli in ferro automatici si presentano in buono stato di manutenzione e d'uso generale (foto all. 4).

## **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

---

Le parti comuni a tutti i condomini sono l'androne ed il vano scala, il vano ascensore, gli spazi a verde e quanto meglio descritto nel Regolamento di Condominio e nel Regolamento di Supercondominio (all. 6).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Le parti comuni a tutti i condomini sono l'androne ed il vano scala, il vano ascensore, gli spazi a verde e quanto meglio descritto nel Regolamento di Condominio e nel Regolamento di Supercondominio (all. 6).

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

---

L'edificio residenziale, di cui fanno parte l'appartamento e la cantina, è stato costruito alla fine degli anni '70 e si sviluppa in sei piani fuori terra con copertura a terrazzo ed un piano interrato adibito a posti auto coperti e cantine. L'edificio A1 è parte del complesso residenziale di tipologia edilizia sociale, realizzato all'interno del Piano di Zona Grotta Perfetta pur non essendo edilizia convenzionata. L'edificio è posizionato all'interno di una grande area verde alberata tra i viali pedonali con accesso dalla Via di Grotta Perfetta n. 558. L'edificio ha le facciate rivestite in quarzo di colore ocra-arancio in discrete condizioni generali, i parapetti dei balconi sui prospetti verso la corte sono in muratura mentre alcuni dei balconi sui prospetti posteriori sono dotati di ringhiere in ferro ed in particolare le terrazze private dell'ultimo piano hanno un tratto di ringhiera inclinata che chiude completamente l'affaccio. Il corpo scala condominiale esternamente è in vetro e all'ultimo livello ha la copertura trasparente a falde inclinate. Dal corpo scala condominiale, con gradini rivestiti in materiale lapideo e corrimano in ferro, si raggiungono i locali in copertura ed il livello interrato dove si trovano le cantine ed i posti auto. L'edificio è servito dall'ascensore interno collocato sul lato opposto al corpo scala. Dall'ingresso principale all'edificio al piano terra, attraverso un portone in metallo e vetro, si entra nell'androne decorato sulle pareti con rivestimenti in legno e pavimenti in materiale lapideo. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura piana. L'appartamento è situato al quarto e quinto piano del fabbricato ed è costituito da un ampio ingresso collegato al soggiorno, da una cucina provvista di un piccolo balcone, da un disimpegno con armadio a muro da cui si accede al bagno con finestra, al bagno/lavanderia e alle due camere di cui la padronale con bagno privato. I pavimenti sono rivestiti in parquet in quasi tutti gli ambienti tranne nella cucina e nel bagno adiacente che sono in mattonelle in grés. La cucina ed il bagno adiacente hanno i rivestimenti a parete in grés mentre gli altri due bagni sono sprovvisti di qualsiasi tipo di rivestimento e finitura, e gli impianti parzialmente realizzati; il balcone a servizio della cucina è privo di rivestimento a pavimento ed è a vista il massetto. Il portone di ingresso è blindato, gli infissi al piano quarto sono in legno doppio vetro con predisposizione per il motore elettrico, gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è predisposto come autonomo ma mancano la caldaia ed i radiatori negli ambienti. Attualmente l'appartamento è sprovvisto di fornitura di gas e luce. Dal soggiorno una scala interna rivestita in legno sale al livello superiore, una parte del soffitto adiacente la scala del soggiorno è rivestita con doghe in legno e punti luce in corrispondenza della porzione di solaio del piano quinto. Al secondo livello dell'appartamento vi è una piccola soffitta, con un ripostiglio, da cui si accede a due grandi terrazze di cui una quasi interamente coperta da una grande tettoia in lamiera ed è presente un inferriata sul parapetto in muratura, l'altra provvista anch'essa di parziale copertura in lamiera grecata. La soffitta ha la pavimentazione incompleta con massetto a vista ed è quasi completamente priva di infissi esterni tranne una porta finestra in alluminio e vetro fatiscente a parziale chiusura di un lato della soffitta. La terrazza oggetto di manutenzione ordinaria è priva di pavimentazione ed è calpestabile la guaina di impermeabilizzazione, il parapetto è realizzato parte in muratura e parte in ferro. L'appartamento ha doppia esposizione verso Nord-Ovest e Sud-Est, esclusivamente su distacchi interni verso le aree verdi condominiali e verso gli edifici confinanti, ed è provvisto al piano interrato S1 di posto auto coperto e di cantina. Dall'interno dell'edificio il posto auto e la cantina sono raggiungibili dalla scala condominiale. Si precisa inoltre che l'appartamento è attualmente oggetto di manutenzione straordinaria/ordinaria, pertanto sono necessarie opere di completamento sia murarie, sia impiantistiche che di finitura per renderlo fruibile.

La cantina è costituita da un unico ambiente di forma irregolare con accesso da una doppia porta di cui una in ferro ed una tipo inferriata. I pavimenti sono di tipo industriale e le pareti sono in intonaco rustico pitturato di bianco (foto all. 4).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

L'edificio residenziale di cui fa parte il posto auto coperto è stato costruito alla fine degli anni '70 e si sviluppa in sei piani fuori terra con copertura a terrazzo ed un piano interrato adibito a posti auto coperti e cantine. L'edificio A1 è parte del complesso residenziale di tipologia edilizia sociale, realizzato all'interno del Piano di Zona Grotta Perfetta, pur non essendo edilizia convenzionata. L'edificio è posizionato all'interno di una grande area verde alberata tra i viali pedonali con accesso dalla Via di Grotta Perfetta n. 558. L'edificio ha le facciate rivestite in quarzo di colore ocra-arancio in discrete condizioni generali, i parapetti dei balconi sui prospetti verso la corte sono in muratura mentre alcuni dei balconi sui prospetti posteriori sono dotati di ringhiere in ferro ed in particolare le terrazze private dell'ultimo piano hanno un tratto di ringhiera inclinata che chiude completamente l'affaccio. Il corpo scala condominiale esternamente è in vetro e all'ultimo livello ha la copertura trasparente a falde inclinate. Dal corpo scala condominiale, con gradini rivestiti in materiale lapideo e corrimano in ferro, si raggiungono i locali in copertura ed il livello interrato dove si trovano le cantine ed i posti auto. L'edificio è servito dall'ascensore interno collocato sul lato opposto al corpo scala. Dall'ingresso principale all'edificio al piano terra, attraverso un portone in metallo e vetro, si entra nell'androne decorato sulle pareti con rivestimenti in legno e pavimenti in materiale lapideo. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura piana. Dalla scala condominiale si arriva al livello interrato e, passando per i corridoi di accesso alle cantine, si raggiunge l'uscita pedonale che conduce all'area parcheggio con pavimenti realizzati in cemento industriale e pareti rivestite in quarzo. Il livello interrato prende luce naturale da una grande apertura sul soffitto.

Il posto auto coperto di proprietà è di forma regolare con misure 3 metri di larghezza e 5 metri di lunghezza; esso è coperto dal solaio del piano terra ed ha la pavimentazione in cemento industriale (foto all. 4).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

---

L'appartamento risulta occupato dalla debitrice esecutata.

La cantina risulta occupata dalla debitrice esecutata.

L'appartamento al momento non è abitato dalla debitrice esecutata in quanto sono in corso i lavori di ristrutturazione.

La cantina risulta utilizzata come magazzino dalla debitrice esecutata.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Il posto risulta occupato dalla debitrice esecutata.

Il posto auto attualmente non è utilizzato dalla debitrice esecutata.



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1991 al 14/04/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di assegnazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Antonio Famularo Notaio in Roma	24/05/1991	36312	3154
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/06/1991	30240	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro Atti Privati Roma	12/06/1991	C-28324			
Dal 14/04/2009 al 11/04/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.ssa Giovanna Petrella	14/04/2009	16491	5388
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	30/04/2009	56765	30807
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ag. Entrate Ufficio di Roma 1	29/04/2009	14197	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa quanto segue:

- Con Scrittura privata del 26-03-1992, autenticata nelle firme dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 44814 Racc.

3489, l' Atto di Assegnazione della proprietà del 24-05-1991 Rep. 36312 Racc. 3154 viene modificato per quanto concerne l'Istituto bancario mutuante; detta Scrittura privata diventa parte integrante dell' Atto di assegnazione;

- Con Atto di Assegnazione della proprietà del 24-05-1991 Rep. 36309 Racc. 3151, autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vengono assegnati dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'appartamento int. 10 scala A, la cantina 6/A e il posto macchina n. 3. Gli Atti di assegnazione e le Scritture private sono negli allegati (all. 2).

Successivamente con Atto del 26-01-2005 Rep. 4990 Racc. 723 a rogito del Notaio di Cassino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tali unità immobiliari (come riportato nell'Atto di Permuta a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

- Con Atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 22-12-1972 Rep. 74708 registrato a Palestrina il 09-01-1973 al n. 226, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista il terreno su cui è stato costruito l'edificio sociale, pertanto la proprietà dell'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare non è in diritto di superficie.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1991 al 14/04/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di assegnazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Antonio Famularo Notaio in Roma	24/05/1991	36312	3154
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/06/1991	30240	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro Atti Privati Roma	12/06/1991	C-28324			
Dal 14/04/2009 al 11/04/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott.ssa Giovanna Petrella	14/04/2009	16491	5388
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	30/04/2009	56765	30807
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. Entrate Ufficio di Roma 1	29/04/2009	14197	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa quanto segue:

- Con Scrittura privata del 26-03-1992, autenticata nelle firme dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 44814 Racc. 3489, l' Atto di Assegnazione della proprietà del 24-05-1991 Rep. 36312 Racc. 3154 viene modificato per quanto concerne l'Istituto bancario mutuante; detta Scrittura privata diventa parte integrante dell' Atto di assegnazione;

- Con Atto di Assegnazione della proprietà del 24-05-1991 Rep. 36309 Racc. 3151, autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vengono assegnati dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'appartamento int. 10 scala A, la cantina 6/A e il posto macchina n. 3. Gli Atti di assegnazione e le Scritture private sono negli allegati (all. 2).

Successivamente con Atto del 26-01-2005 Rep. 4990 Racc. 723 a rogito del Notaio di Cassino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tali unità immobiliari (come riportato nell' Atto di Permuta a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

- Con Atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 22-12-1972 Rep. 74708 registrato a Palestrina il 09-01-1973 al n. 226, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista il terreno su cui è stato costruito l'edificio sociale, pertanto la proprietà dell'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare non è in diritto di superficie.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare Roma 1 aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo  
Iscritto a Roma il 01/02/2011  
Reg. gen. 9216 - Reg. part. 1847

Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Petrella Giovanna  
Data: 28/01/2011  
N° repertorio: 16876  
N° raccolta: 5612  
Note: L'Ipoteca è iscritta anche contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale debitore non datore.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 08/05/2012  
Reg. gen. 47584 - Reg. part. 35147  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 04/11/2016  
Reg. gen. 122836 - Reg. part. 84867  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 13/02/2023  
Reg. gen. 16804 - Reg. part. 11904  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono: •per la cancellazione del pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria. •la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00).

Si precisa che: il Pignoramento immobiliare trascritto a Roma il 08/05/2012 al Reg. gen. 47584 - Reg. part. 35147 a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato estinto con Provvedimento del Tribunale di Roma IV sez. del 09-06-2015; il Pignoramento immobiliare trascritto a Roma il 04/11/2016 al Reg. gen.

122836 - Reg. part. 84867 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato estinto con Provvedimento del Tribunale di Roma IV sez. del 20-12-2018 (all. 8).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare Roma 1 aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo  
Iscritto a Roma il 01/02/2011  
Reg. gen. 9216 - Reg. part. 1847  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Petrella Giovanna  
Data: 28/01/2011  
N° repertorio: 16876  
N° raccolta: 5612  
Note: L'Ipoteca è iscritta anche contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale debitore non datore.

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 08/05/2012  
Reg. gen. 47584 - Reg. part. 35147  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 04/11/2016  
Reg. gen. 122836 - Reg. part. 84867  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 13/02/2023  
Reg. gen. 16804 - Reg. part. 11904  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono: •per la cancellazione del pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria. •la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00).

Si precisa che: il Pignoramento immobiliare trascritto a Roma il 08/05/2012 al Reg. gen. 47584 - Reg. part. 35147 a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato estinto con Provvedimento del Tribunale di Roma IV sez. del 09-06-2015; il Pignoramento immobiliare trascritto a Roma il 04/11/2016 al Reg. gen. 122836 - Reg. part. 84867 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato estinto con Provvedimento del Tribunale di Roma IV sez. del 20-12-2018 (all. 8).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

Il Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, è un insieme di regole contenute negli Elaborati prescrittivi che definiscono diritti e doveri di chi voglia trasformare il territorio; è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e da un gruppo di elaborati del Piano. L'immobile ricade per il PRG vigente Tavola Sistemi e Regole in scala 1:10.000-foglio 18 in "Città Consolidata - tessuti di Espansione novecentesca a Tipologia Edilizia libera - T3"; all'art. 44 delle NTA del Piano Regolatore si intende "Per Città consolidata quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962". Art. 48: 1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962; 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente, ecc. Nessuna prescrizione nell' Elaborato di Piano - Carta della Qualità Tavola g1\_18. Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è lo strumento di pianificazione attraverso cui nel Lazio la Pubblica Amministrazione attua la tutela e valorizzazione del paesaggio disciplinando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi: l'immobile ricade per il PTPR Tavola b\_24\_374 in Aree urbanizzate del PTPR, per la Tavola a\_24\_374 in Sistema del Paesaggio insediativo-Paesaggio degli insediamenti urbani, per la Tavola c\_24\_374 l'immobile ricade in Beni del Patrimonio Culturale-Tessuto Urbano quindi in Carta dell'uso del suolo (1999)-tavola di PRG\_g9\_7\_00 Superfici artificiali-Zone residenziali a tessuto continuo. La Carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali del territorio comunale consiste in una fotografia dello stato attuale e dell'uso del suolo destinato al rilevamento e al monitoraggio delle caratteristiche fisionomiche e strutturali del territorio, al fine di rispondere alle sempre più frequenti esigenze di tutela. Le Norme del PTPR all'art. 28 prevedono per le zone Paesaggio degli insediamenti urbani, ambiti urbani consolidati di recente formazione, perimetrati dal PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 c. 8, 35 c. 9, 36 c. 7 e 61 delle Norme: fatto salvo l'obbligo di

richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice (l'immobile non risulta vincolato in tal senso), le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate e perimetrate dal PTPR e corrispondenti al "Paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Il Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, è un insieme di regole contenute negli Elaborati prescrittivi che definiscono diritti e doveri di chi voglia trasformare il territorio; è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e da un gruppo di elaborati del Piano. L'immobile ricade per il PRG vigente Tavola Sistemi e Regole in scala 1:10.000-foglio 18 in "Città Consolidata - tessuti di Espansione novecentesca a Tipologia Edilizia libera - T3". Nessuna prescrizione nell'Elaborato di Piano - Carta della Qualità Tavola g1\_18. Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è lo strumento di pianificazione attraverso cui nel Lazio la Pubblica Amministrazione attua la tutela e valorizzazione del paesaggio disciplinando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi: l'immobile ricade per il PTPR Tavola b\_24\_374 in Aree urbanizzate del PTPR, per la Tavola a\_24\_374 in Sistema del Paesaggio insediativo-Paesaggio degli insediamenti urbani, per la Tavola c\_24\_374 l'immobile ricade in Beni del Patrimonio Culturale-Tessuto Urbano quindi in Carta dell'uso del suolo (1999)-tavola di PRG\_g9\_7\_00 Superfici artificiali-Zone residenziali a tessuto continuo.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

---

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

L'appartamento con annessa cantina, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '70, che si sviluppa in sei piani fuori terra ed un piano interrato, edificato in base alla Licenza di costruzione n. 133 del 04-03-1974, successiva variante Licenza di costruzione n. 430 del 27-02-1976 Prog. Prot. n. 33379/75 e ulteriore variante solo progettuale Prog. Prot. n. 22106/77, rilasciate al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il certificato di Agibilità non è stato rilasciato. In data 25-10-1979 a rogito del Notaio in Roma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 129052 Racc. 13449 è stato sottoscritto l'Atto d'Obbligo tra il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Comune di Roma per quanto riguarda il vincolo dell'area acquistata dal Consorzio in data 22-12-1972, a servizio dell'edificio.

L'appartamento è stato oggetto di tre domande di condono edilizio che riguardano il piano quinto, per le quali sono state rilasciate le Concessioni in sanatoria delle tettoie esterne in ferro e dell' aumento di superficie residenziale per la chiusura del passaggio coperto tra le due terrazze e la realizzazione di un soppalco interno calpestabile a chiusura della doppia altezza adiacente la scala. Nello specifico per l'appartamento sono state rilasciate le seguenti Concessioni in sanatoria: Concessione in sanatoria n. 258837 del 19-04-2001, Concessione in sanatoria n. 258838 del 19-04-2001 e Concessione in sanatoria n. 258841 del 19-04-2001. La planimetria catastale in atti è quella depositata presso l'Ufficio del Condono edilizio con Prot. 41739 del 19-04-2001 in occasione della Domanda Prot. n. 135271/87.

L'appartamento è stato oggetto di manutenzione ordinaria/straordinaria di diversa distribuzione degli spazi interni, di cui alla CILA prot. CM-80140 del 04-12-2012 depositata presso il Municipio VIII (ex XI), "per opere interne di demolizione e ricostruzione di tramezzi e ordinaria manutenzione" ed è stato depositato il Fine

lavori ed il Certificato di collaudo Prot. del 86112 del 03-12-2015, relativi alle opere di manutenzione straordinaria ma non ordinaria di ultimazione degli impianti e delle finiture, in cui si attesta che non è stata eseguita la canna fumaria. In occasione del Fine lavori non è stata effettuata la variazione della planimetria catastale in quanto il direttore dei lavori ha dichiarato che non c'è stata variazione del classamento, pertanto l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in atti. Infine è stata depositata presso il Municipio VIII la DIA Prot. CM-81924 del 21-11-2013 per ristrutturazione edilizia di Categoria RE2 per variazioni prospettiche di "trasformazione di una porta finestra in finestra e di una finestra in porta finestra" nella soffitta, e "realizzazione di una canna fumaria interna alla proprietà", ma i lavori di ristrutturazione non sono stati mai ultimati pertanto attualmente esistono delle difformità di prospetto al piano quinto in quanto le demolizioni e le ricostruzioni delle bucatore per le porte finestre e per le finestre sono incomplete; non è visibile inoltre la canna fumaria (all. 3).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi assentito con Licenza di costruzione Progetto Prot. n. 22106/77 è stato trasformato nel tempo con varie autorizzazioni tecnico-amministrative richieste sia dalla precedente proprietà e dal coniuge, sia dalla debitrice eseguita, in particolare: la soffitta dell'appartamento è stata oggetto di aumento di superficie utile e le terrazze al piano quinto sono state parzialmente coperte con delle tettoie come rappresentato, salvo delle imperfezioni grafiche, negli elaborati dei tre Condoni edilizi. L'appartamento è stato successivamente oggetto di manutenzione ordinaria/straordinaria autorizzata con la CILA prot. CM-80140 del 04-12-2012 con cui è stata ottenuta la diversa distribuzione degli ambienti interni, le cui destinazioni d'uso corrispondono allo stato attuale dei luoghi salvo le difformità di un vano porta di comunicazione con l'appartamento confinante e le modifiche prospettiche realizzate parzialmente con un titolo successivo. Nell'anno 2013 infatti si è dato inizio ad una ristrutturazione edilizia con l'autorizzazione DIA per la modifica dei prospetti al piano quinto e l'ultimazione della manutenzione ordinaria, ma i lavori non sono mai stati ultimati pertanto lo stato dei luoghi è attualmente un cantiere e necessita di completamento delle opere per rendere l'appartamento fruibile. In difformità dagli elaborati progettuali della DIA in soffitta è presente una porta di comunicazione con la soffitta dell'appartamento speculare int. 10 della scala A, che deve essere chiusa in muratura, in corrispondenza del vano scala sono state tamponate le finestre su ambo i lati della soffitta senza autorizzazione (opera presumibilmente risalente ad un periodo precedente la CILA e la DIA), il ripostiglio presenta tracce di impianti idrici presumibilmente per adattarlo a bagno e parziale demolizione della parete di confine che deve essere ripristinata, non sono state completate le modifiche prospettiche ed al piano quarto in uno dei bagni privi di rifiniture è stato aperto il cavedio condominiale che va ripristinato. Non esistono le certificazioni di conformità degli impianti, di cui alcuni ancora in rifacimento, ed è pertanto previsto un deprezzamento in fase di stima. Si segnala inoltre che l'appartamento è oggetto di lavori condominiali di manutenzione ordinaria su una delle terrazze di copertura per risanamento/rifacimento della pavimentazione a causa di infiltrazioni di acqua piovana.

Le opere di edilizia libera di completamento della pavimentazione della terrazza saranno a cura del Condominio, di cui una quota dei costi è spettante agli immobili pignorati; per quanto riguarda invece il completamento della manutenzione ordinaria e della manutenzione straordinaria sul prospetto, la chiusura del



vano porta di comunicazione con l'appartamento confinante e la sanatoria delle modifiche prospettiche in soffitta eseguite in assenza di autorizzazione, è necessaria una Segnalazione Certificata di inizio Attività SCIA art. 37 DPR 380/2001, con pagamento di sanzioni, e successivo aggiornamento della Planimetria catastale tramite procedura Docfa.

Per quanto riguarda la cantina annessa all'appartamento, l'attuale stato dei luoghi è conforme alla planimetria di Progetto di Licenza di costruzione; non è presente la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

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

Il posto auto coperto, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '70, che si sviluppa in sei piani fuori terra ed un piano interrato, edificato in base alla Licenza di costruzione n. 133 del 04-03-1974, successiva variante Licenza di costruzione n. 430 del 27-02-1976 Prog. Prot. n. 33379/75 e ulteriore variante solo progettuale Prog. Prot. n. 22106/77, rilasciate al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il certificato di Agibilità non è stato rilasciato. In data 25-10-1979 a rogito del Notaio in Roma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 129052 Racc. 13449 è stato sottoscritto l'Atto d'Obbligo tra il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Comune di Roma per quanto riguarda il vincolo dell'area acquistata dal Consorzio in data 22-12-1972, a servizio dell'edificio (all. 3).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attuale stato dei luoghi del posto auto è conforme alla planimetria di Progetto Prot. n. 22106/77 di Licenza di costruzione n. 430 del 1976.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

---

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.482,00

L'immobile fa parte del Condominio di Via DI Grotta Perfetta n. 558. L'importo della rata condominiale bimestrale attualmente è di € 247,00 compresa la spesa dell'acqua, del posto auto, esclusi i conguagli e la quota del Supercondominio.

Si riportano di seguito le morosità della debitrice eseguita indicate dall'Amministratore, aggiornate al giorno 11-04-2024:

1-Quota Supercondominio anno 2023 pari a euro 183,25; risulta inoltre da versare il conguaglio 2022 di euro 183,94;

2-Le quote condominiali da versare ad oggi sono le seguenti:

a. Conguaglio 2022: 213,29 euro

b. I-II-III rata ordinaria 2023: 817,47 euro (272,49 cadauna)

c. IV-V-VI rata ordinaria 2023: 687,00 euro (229,00 cadauna)

d. I-II rata lavori extra terrazzo B9: 4.791,20 euro (2.395,60 cadauna)

e. I-II rata ordinaria 2024: 494,00 euro (247,00 cadauna)

f. I-II-III-IV-V-VI rata lavori androne, portone e cassette postali: 1.070,94 euro (178,49 cadauna)

Tutte le quote sono relative al 2023 e 2024, ad eccezione del conguaglio 2022 del Supercondominio ed eventuali future precisazioni da parte dell'Amministratore. L'aggiudicatario risponderà delle quote relative all'anno in corso e all'anno precedente l'aggiudicazione in caso di morosità. L'Amministratore informa che i lavori di manutenzione ordinaria della terrazza dell'appartamento pignorato saranno ultimati dopo il pagamento della morosità relativa ai lavori condominiali.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.482,00

L'immobile fa parte del Condominio di Via DI Grotta Perfetta n. 558. L'importo della rata condominiale bimestrale attualmente è di € 247,00 compresa la spesa dell'acqua, del posto auto, esclusi i conguagli e la quota del Supercondominio. Le morosità elencate per il bene n. 1 sono comprensive delle quote spettanti al posto auto di proprietà (bene n. 2).

---

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili e caratteristiche della zona in cui si trovano (viabilità, traffico, densità abitativa, servizi, verde, parcheggi pubblici), stato di manutenzione e conservazione interno ed esterno, finiture e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di occupazione, dati metrici di rilievo e geometrie delle forme, esposizione e piano, epoca di costruzione e tipologia edilizia, situazione del mercato della domanda e dell'offerta nella zona. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni urbanistiche e catastali ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro sia il valore complessivo, utilizzando eventuali coefficienti incrementativi o decrementativi e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili pignorati.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5

L'appartamento e la cantina oggetto di pignoramento immobiliare sono parte di un fabbricato ad uso civile abitazione realizzato a fine anni '70 in un'area acquistata dal Consorzio \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* arl, ricadente nel Piano di Zona n. 39/39 bis del Municipio VIII di Roma Capitale, tra le viabilità principali Via Ardeatina e Via del Tintoretto. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, è dotata di servizi, negozi, scuole, parcheggi e mezzi pubblici, a poca distanza si trovano la Tenuta di Tor Marancia, il Parco dell'Appia Antica ed il centro commerciale I Granai. L'appartamento e la cantina hanno l'ingresso principale in Via di Grotta Perfetta n. 558 da cui, attraverso un cancello, si accede ai percorsi pedonali tra le aiuole alberate condominiali. L'appartamento è situato al quarto e quinto piano del fabbricato ed è servito dall'ascensore, è costituito da un ampio ingresso collegato al soggiorno, da una cucina provvista di un piccolo balcone, da un disimpegno con armadio a muro da cui si accede a un bagno con finestra, a un bagno/lavanderia e alle due camere di cui la padronale con il bagno privato. Dal soggiorno attraverso una scala interna si sale al livello superiore: al piano quinto vi è una piccola soffitta, con un ripostiglio interno, da cui si accede a due grandi terrazze di cui una quasi interamente coperta da una grande tettoia in lamiera e l'altra provvista di parziale copertura in lamiera. L'appartamento ha doppia esposizione verso Nord-Ovest e Sud-Est, esclusivamente su distacchi interni verso le aree verdi condominiali e verso gli edifici confinanti, ed è provvisto al piano interrato S1 di posto auto coperto con ingresso carrabile da Largo del Pugilato n. 26 (immobile n. 2) e di cantina, costituita da un unico ambiente di forma irregolare. Dall'interno dell'edificio il posto auto e la cantina sono raggiungibili solamente dalla scala condominiale. Si precisa che l'appartamento è attualmente oggetto di manutenzione straordinaria/ordinaria che è interrotta da alcuni anni, pertanto sono necessarie opere edili di completamento per rendere l'appartamento fruibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 875, Part. 470, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 427.252,00

L'appartamento attualmente non è fruibile in quanto la manutenzione ordinaria/straordinaria non è ultimata; poiché il costo presunto per il completamento dei lavori sarà decurtato dal valore di stima, per la ricerca del valore di mercato più opportuno vengono presi in esame alcuni appartamenti in stato conservativo interno normale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato pertanto determinato con il metodo della comparazione, analizzando la domanda e l'offerta del mercato immobiliare di zona per appartamenti con caratteristiche simili per tipologia edilizia ed anno di costruzione, consistenza, manutenzione interna ed esterna, piano, esposizione, pertinenze, accessori, dotazioni condominiali, posizione rispetto ai servizi della zona. Le caratteristiche riscontrate durante l'indagine di mercato nello specifico sono state: edifici in stato conservativo normale di quattro-sei livelli fuori terra e con ascensore; appartamenti di consistenza simile al bene pignorato situati al piano intermedio-quarto-quinto, con balconi o terrazze, con annessa cantina e posto auto di proprietà, con

doppia esposizione, con normale/buona manutenzione generale. Il valore medio dell'offerta di tre appartamenti in vendita con suddette caratteristiche è di €/mq 3.150,00 valore superiore al reale Valore di mercato indicato dall'OMI, pertanto si calcola il valore medio di €/mq 2.825,00. Il valore di mercato finale stimato è di €/mq 2.800,00 che risulta compatibile con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato all'ultimo dato (secondo semestre 2023 per la zona Periferica/GROTTA PERFETTA-ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA - Codice zona D36 Microzona 121 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale) (All.9) che prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 2.100,00 e €/mq 2.900,00 per un immobile di Tipologia "Abitazione civile in stato conservativo normale".

Il valore di mercato della cantina annessa all'appartamento, essendo accessorio a servizio indiretto, è stato determinato adottando il coefficiente 0,25 per la superficie lorda della cantina per il valore di mercato a metro quadrato stimato per l'appartamento (il valore finale di mercato stimato per l'appartamento, di cui la cantina oggetto di pignoramento è accessorio, è di €/mq 2.800,00 che risulta compatibile con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato all'ultimo dato (secondo semestre 2023 per la zona Periferica/GROTTA PERFETTA-ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA - Codice zona D36 Microzona 121 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale) (All.9) che prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 2.100,00 e €/mq 2.900,00 per un immobile di Tipologia "Abitazione civile in stato conservativo normale".

Alla data del sopralluogo essendo state riscontrate le difformità prospettiche dell'appartamento, in parte dovute all'interruzione dei lavori previsti nella vecchia DIA e in parte a difformità pregresse, si prevede che le stesse siano sanabili ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001 con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (LR 15/2008 e s.m.i.): oltre il compenso del Tecnico stimato in 2.000,00 € per la redazione degli elaborati della SCIA e circa € 800,00 per l'eventuale dichiarazione di mancanza di pregiudizio statico, si pagano l'istruttoria del Municipio pari a € 291,24, la sanzione per la modifica dei prospetti pari al doppio del Contributo costo costruzione (Ccc Deliberazione C.C. 19/2005) ed il Contributo di Costruzione (CC); infine il compenso del Tecnico per la variazione catastale stimato in 600,00 € ed il tributo all'Agenzia delle Entrate di € 50,00. Si fa presente che i compensi del Tecnico possono essere soggetti a variazioni, in quanto la Legge 24 marzo 2012 n. 27 ha abrogato le tariffe professionali; soggetti a variazioni anche bolli, diritti d'istruttoria, sanzioni e procedure tecnico-amministrative. La sanzione per la modifica dei prospetti è data dalla somma del doppio del Contributo costo costruzione (Ccc Deliberazione C.C. 19/2005) oltre il Contributo di Costruzione (CC), in funzione del Computo metrico stimativo presunto delle lavorazioni già eseguite in assenza di autorizzazione:

a- Computo metrico dei lavori = 3.800,00 €

b- Per modifica del prospetto non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pertanto: CC costo di costruzione = Ccc= Computo metrico x 10% = 380,00 €

c- Sanzione dovuta= Ccc x 2= 760,00 € (LR 15/2008 e L.R. 1/2020)

d- Il Contributo di costruzione è CC= Ccc= € 380,00;

Tot. Sanzione per opere esterne= 1.140,00 €

Il Totale dei costi è stimato in:

Onorario del Tecnico e Diritti d'istruttoria: € 3.741,24

Sanzione Tot: € 1.140,00 per difformità di prospetto

Il Totale dei costi per la regolarizzazione urbanistica delle opere già eseguite è di € 4.881,24

L'aggiudicatario dovrà necessariamente provvedere al completamento dei lavori per rendere fruibile l'appartamento. Con la SCIA è possibile anche autorizzare il completamento delle opere edili, impiantistiche e la chiusura della porta in soffitta di comunicazione fra i due appartamenti; si prevede pertanto, in aggiunta a quanto già stimato, un onorario del Tecnico per la direzione lavori, la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, il collaudo ed il fine lavori di circa € 2.500,00.

Il totale dei costi di regolarizzazione urbanistica e del nuovo onorario del Direttore dei lavori e Coordinatore della sicurezza è di € 7.381,24.

L'appartamento necessita del completamento delle opere edili e impiantistiche: l'importo dei lavori, comprensivo della fornitura essenziale di materiali di tipo medio e stimato in parte a corpo ed in parte a misura, è di circa € 38.000,00 che viene incluso nei deprezzamenti del valore di stima (oltre Iva e oneri di legge non quantificabili). Si precisa che le lavorazioni prese in considerazione nel calcolo dell'importo suddetto, sono esclusivamente quelle minime e indispensabili a rendere fruibile l'appartamento e a renderlo verosimilmente conforme al progetto della DIA del 2013, con l'esclusione di qualsiasi finitura e fornitura di pregio e con l'utilizzo del materiale e delle forniture già presenti nell'immobile.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S1  
Il posto auto coperto oggetto di esecuzione immobiliare è parte di un fabbricato ad uso civile abitazione realizzato a fine anni '70 in un'area acquistata dal Consorzio \*\*\*\*\* arl, ricadente nel Piano di Zona n. 39/39 bis del Municipio VIII di Roma Capitale, tra le viabilità principali Via Ardeatina e Via del Tintoretto. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, è dotata di servizi, negozi, scuole, parcheggi e mezzi pubblici, a poca distanza si trovano la Tenuta di Tor Marancia, il Parco dell'Appia Antica ed il centro commerciale I Granai. Il posto auto coperto ha l'ingresso carrabile dal Largo del Pugilato n. 26 da cui, attraverso un cancello, si accede ai percorsi pedonali e carrabili che conducono al livello S1. Il posto auto coperto è costituito da uno spazio rettangolare, si trova al primo livello interrato ed è raggiungibile a piedi dalla scala condominiale interna percorrendo un corridoio ed i corselli di manovra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 875, Part. 470, Sub. 22, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.060,00

Il valore di mercato del posto auto coperto oggetto di stima è stato determinato con il metodo della comparazione analizzando la domanda e l'offerta del mercato immobiliare di zona per immobili con simili caratteristiche per tipologia edilizia ed anno di costruzione, consistenza, manutenzione e piano. Le caratteristiche riscontrate durante l'indagine di mercato nello specifico sono: consistenza e forma simili, normale manutenzione generale e posizione rispetto all'appartamento (bene n. 1). Il prezzo medio di vendita proposto in zona di tre posti auto con suddette caratteristiche è di €/mq 700,00 che risulta compatibile con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato all'ultimo dato (secondo semestre 2023 per la zona Periferica/GROTTA PERFETTA-ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA - Codice zona D36 Microzona 121 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale) (All.9) che prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 700,00 e €/mq 1.000,00 per un immobile di Tipologia "Posto auto coperto in stato conservativo normale".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4	152,59 mq	2.800,00 €/mq	€ 427.252,00	100,00%	€ 427.252,00

- 5					
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S1	15,80 mq	700,00 €/mq	€ 11.060,00	100,00%	€ 11.060,00
				Valore di stima:	€ 438.312,00

Valore di stima: € 438.312,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione (completamento dei lavori di MO e MS)	38000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica, Direzione lavori e sicurezza	7381,24	€
Stato d'uso e di manutenzione (mancanza di certificazioni degli impianti)	5,00	%

**Valore finale di stima: € 327.183,96**

L'appartamento attualmente non è fruibile in quanto la manutenzione ordinaria/straordinaria non è ultimata; poiché il costo presunto per il completamento dei lavori sarà decurtato dal valore di stima, per la ricerca del valore di mercato più opportuno vengono presi in esame alcuni appartamenti in stato conservativo interno normale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato pertanto determinato con il metodo della comparazione, analizzando la domanda e l'offerta del mercato immobiliare di zona per appartamenti con caratteristiche simili per tipologia edilizia ed anno di costruzione, consistenza, manutenzione interna ed esterna, piano, esposizione, pertinenze, accessori, dotazioni condominiali, posizione rispetto ai servizi della zona. Le caratteristiche riscontrate durante l'indagine di mercato nello specifico sono state: edifici in stato conservativo normale di quattro-sei livelli fuori terra e con ascensore; appartamenti di consistenza simile al bene pignorato situati al piano intermedio-quarto-quinto, con balconi o terrazze, con annessa cantina e posto auto di proprietà, con doppia esposizione, con normale/buona manutenzione generale. Il valore medio dell'offerta di tre appartamenti in vendita con suddette caratteristiche è di €/mq 3.150,00 valore superiore al reale Valore di mercato indicato dall'OMI, pertanto si calcola il valore medio di €/mq 2.825,00. Il valore di mercato finale stimato è di €/mq 2.800,00 che risulta compatibile con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato all'ultimo dato (secondo semestre 2023 per la zona Periferica/GROTTA PERFETTA-ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA - Codice zona D36 Microzona 121 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale) (All.9) che prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 2.100,00 e €/mq 2.900,00 per un immobile di Tipologia "Abitazione civile in stato conservativo normale".

Il valore di mercato della cantina annessa all'appartamento, essendo accessorio a servizio indiretto, è stato determinato adottando il coefficiente 0,25 per la superficie lorda della cantina per il valore di mercato a metro quadrato stimato per l'appartamento (il valore finale di mercato stimato per l'appartamento, di cui la cantina oggetto di pignoramento è accessorio, è di €/mq 2.800,00 che risulta compatibile con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato all'ultimo dato (secondo semestre 2023 per la zona Periferica/GROTTA PERFETTA-ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA - Codice zona D36 Microzona 121 - Tipologia prevalente:

Abitazioni civili Destinazione: Residenziale) (All.9) che prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 2.100,00 e €/mq 2.900,00 per un immobile di Tipologia "Abitazione civile in stato conservativo normale".

Il valore di mercato del posto auto coperto oggetto di stima è stato determinato con il metodo della comparazione analizzando la domanda e l'offerta del mercato immobiliare di zona per immobili con simili caratteristiche per tipologia edilizia ed anno di costruzione, consistenza, manutenzione e piano. Le caratteristiche riscontrate durante l'indagine di mercato nello specifico sono: consistenza e forma simili, normale manutenzione generale e posizione rispetto all'appartamento (bene n. 1). Il prezzo medio di vendita proposto in zona di tre posti auto con suddette caratteristiche è di €/mq 700,00 che risulta compatibile con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato all'ultimo dato (secondo semestre 2023 per la zona Periferica/GROTTA PERFETTA-ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA - Codice zona D36 Microzona 121 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale) (All.9) che prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 700,00 e €/mq 1.000,00 per un immobile di Tipologia "Posto auto coperto in stato conservativo normale".

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica, per la Direzione lavori e la sicurezza in cantiere, i costi per il completamento dei lavori al fine di rendere fruibile l'appartamento sono riportati tra i deprezzamenti del valore di stima. Per gli immobili non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti pertanto è previsto il deprezzamento relativo del valore di stima.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Esaminata tutta la documentazione urbanistica e catastale, ed effettuato il sopralluogo negli immobili si informa che:

a- L'appartamento attualmente è oggetto di manutenzione straordinaria/ordinaria non ultimata e risalente presumibilmente al periodo 2013-2016. A causa di materiali edili pericolanti presenti a piè d'opera, di palanche instabili e poco sicure posizionate sul pavimento al piano quinto, di coperture con cartoncino da imballaggio di pareti e pavimenti, di oggetti di tipo ingombrante accatastati negli spazi interni ed in particolare su una delle terrazze, non è stato possibile per motivi di sicurezza visionare integralmente lo stato di manutenzione delle pareti e dei pavimenti dell'appartamento.

b- La debitrice esecutata ha fornito un Verbale del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma Prot. 36672 del 15-12-2000 in cui, a causa delle infiltrazioni di acqua dalla copertura al piano quinto, si diffidava la frequentazione della cucina e del bagno adiacente a causa di danni agli intonaci ed agli impianti elettrici. In risposta alla richiesta della scrivente del 19-02-2024 in merito a suddetto verbale, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 20-02-2024 specifica che al termine dei lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria, da eseguirsi secondo la regola dell'arte, e messa in sicurezza dei luoghi, il tecnico incaricato dalla proprietà potrà procedere alla trasmissione di una dichiarazione asseverata del cessato pericolo (all. 7).

c- Tra le forniture a piè d'opera sono presenti alcuni infissi esterni verosimilmente destinati alla chiusura delle bucaure sul prospetto della soffitta, come previsto nel progetto della vecchia DIA.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 04/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fortuna Roberta

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa (Aggiornamento al 11/04/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti di assegnazione e Atto di permuta
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Licenza di costruzione e Progetto, n. 3 Concessioni in sanatoria
- ✓ N° 4 Foto - Foto dell'appartamento, della cantina e del posto auto (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievi dell'appartamento, della cantina e del posto auto (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Regolamento di Condominio e Regolamento del Supercondominio
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbali del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbali di sopralluogo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5

L'appartamento e la cantina oggetto di pignoramento immobiliare sono parte di un fabbricato ad uso civile abitazione realizzato a fine anni '70 in un'area acquistata dal Consorzio \*\*\*\*\* arl, ricadente nel Piano di Zona n. 39/39 bis del Municipio VIII di Roma Capitale, tra le viabilità principali Via Ardeatina e Via del Tintoretto. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, è dotata di servizi, negozi, scuole, parcheggi e mezzi pubblici, a poca distanza si trovano la Tenuta di Tor Marancia, il Parco dell'Appia Antica ed il centro commerciale I Granai. L'appartamento e la cantina hanno l'ingresso principale in Via di Grotta Perfetta n. 558 da cui, attraverso un cancello, si accede ai percorsi pedonali tra le aiuole alberate condominiali. L'appartamento è situato al quarto e quinto piano del fabbricato ed è servito dall'ascensore, è costituito da un ampio ingresso collegato al soggiorno, da una cucina provvista di un piccolo balcone, da un disimpegno con armadio a muro da cui si accede a un bagno con finestra, a un bagno/lavanderia e alle due camere di cui la padronale con il bagno privato. Dal soggiorno attraverso una scala interna si sale al livello superiore: al piano quinto vi è una piccola soffitta, con un ripostiglio interno, da cui si accede a due grandi terrazze di cui una quasi interamente coperta da una grande tettoia in lamiera e l'altra provvista di parziale copertura in lamiera. L'appartamento ha doppia esposizione verso Nord-Ovest e Sud-Est, esclusivamente su distacchi interni verso le aree verdi condominiali e verso gli edifici confinanti, ed è provvisto al piano interrato S1 di posto auto coperto con ingresso carrabile da Largo del Pugilato n. 26 (immobile n. 2) e di cantina, costituita da un unico ambiente di forma irregolare. Dall'interno dell'edificio il posto auto e la cantina sono raggiungibili solamente dalla scala condominiale. Si precisa che l'appartamento è attualmente oggetto di manutenzione straordinaria/ordinaria che è interrotta da alcuni anni, pertanto sono necessarie opere edili di completamento per rendere l'appartamento fruibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 875, Part. 470, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, è un insieme di regole contenute negli Elaborati prescrittivi che definiscono diritti e doveri di chi voglia trasformare il territorio; è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e da un gruppo di elaborati del Piano. L'immobile ricade per il PRG vigente Tavola Sistemi e Regole in scala 1:10.000-foglio 18 in "Città Consolidata - tessuti di Espansione novecentesca a Tipologia Edilizia libera - T3"; all'art. 44 delle NTA del Piano Regolatore si intende "Per Città consolidata quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962". Art. 48: 1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962; 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente, ecc. Nessuna prescrizione nell' Elaborato di Piano - Carta della Qualità Tavola g1\_18. Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è lo strumento di pianificazione attraverso cui nel Lazio la Pubblica Amministrazione attua la tutela e valorizzazione del paesaggio disciplinando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi: l'immobile ricade per il PTPR Tavola b\_24\_374 in Aree urbanizzate del PTPR, per la Tavola a\_24\_374 in Sistema del Paesaggio insediativo-Paesaggio

degli insediamenti urbani, per la Tavola c\_24\_374 l'immobile ricade in Beni del Patrimonio Culturale-Tessuto Urbano quindi in Carta dell'uso del suolo (1999)-tavola di PRG\_g9\_7\_00 Superfici artificiali-Zone residenziali a tessuto continuo. La Carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali del territorio comunale consiste in una fotografia dello stato attuale e dell'uso del suolo destinato al rilevamento e al monitoraggio delle caratteristiche fisionomiche e strutturali del territorio, al fine di rispondere alle sempre più frequenti esigenze di tutela. Le Norme del PTPR all'art. 28 prevedono per le zone Paesaggio degli insediamenti urbani, ambiti urbani consolidati di recente formazione, perimetrati dal PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 c. 8, 35 c. 9, 36 c. 7 e 61 delle Norme: fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice (l'immobile non risulta vincolato in tal senso), le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate e perimetrare dal PTPR e corrispondenti al "Paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S1  
Il posto auto coperto oggetto di esecuzione immobiliare è parte di un fabbricato ad uso civile abitazione realizzato a fine anni '70 in un'area acquistata dal Consorzio \*\*\*\*\* arl, ricadente nel Piano di Zona n. 39/39 bis del Municipio VIII di Roma Capitale, tra le viabilità principali Via Ardeatina e Via del Tintoretto. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, è dotata di servizi, negozi, scuole, parcheggi e mezzi pubblici, a poca distanza si trovano la Tenuta di Tor Marancia, il Parco dell'Appia Antica ed il centro commerciale I Granai. Il posto auto coperto ha l'ingresso carrabile dal Largo del Pugilato n. 26 da cui, attraverso un cancello, si accede ai percorsi pedonali e carrabili che conducono al livello S1. Il posto auto coperto è costituito da uno spazio rettangolare, si trova al primo livello interrato ed è raggiungibile a piedi dalla scala condominiale interna percorrendo un corridoio ed i corselli di manovra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 875, Part. 470, Sub. 22, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, è un insieme di regole contenute negli Elaborati prescrittivi che definiscono diritti e doveri di chi voglia trasformare il territorio; è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e da un gruppo di elaborati del Piano. L'immobile ricade per il PRG vigente Tavola Sistemi e Regole in scala 1:10.000-foglio 18 in "Città Consolidata - tessuti di Espansione novecentesca a Tipologia Edilizia libera - T3". Nessuna prescrizione nell' Elaborato di Piano - Carta della Qualità Tavola g1\_18. Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è lo strumento di pianificazione attraverso cui nel Lazio la Pubblica Amministrazione attua la tutela e valorizzazione del paesaggio disciplinando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi: l'immobile ricade per il PTPR Tavola b\_24\_374 in Aree urbanizzate del PTPR, per la Tavola a\_24\_374 in Sistema del Paesaggio insediativo-Paesaggio degli insediamenti urbani, per la Tavola c\_24\_374 l'immobile ricade in Beni del Patrimonio Culturale-Tessuto Urbano quindi in Carta dell'uso del suolo (1999)-tavola di PRG\_g9\_7\_00 Superfici artificiali-Zone residenziali a tessuto continuo.

**Prezzo base d'asta: € 327.183,96**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 327.183,96**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Grotta Perfetta n. 558, edificio A1, scala B, interno 9, piano S1 - 4 - 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 875, Part. 470, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	152,59 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'appartamento è oggetto di manutenzione straordinaria/ordinaria attualmente incompleta, in quanto è interrotta da alcuni anni; di seguito sono descritte in modo riassuntivo le condizioni generali dello stato dei luoghi. A causa di materiali edili pericolanti presenti a piè d'opera, di palanche instabili e poco sicure posizionate sul pavimento al piano quinto, di coperture con cartone da imballaggio di alcune pareti e dei pavimenti al piano quarto, di oggetti di tipo ingombrante accatastati negli spazi interni e in particolare su una delle terrazze, non è stato possibile per motivi di sicurezza visionare integralmente lo stato di manutenzione di tutte le pareti e di tutti i pavimenti. L'appartamento è costituito da un ampio ingresso collegato al soggiorno, da una cucina provvista di un piccolo balcone, da un disimpegno con armadio a muro da cui si accede al bagno con finestra, al bagno/lavanderia e alle due camere di cui la padronale con bagno privato. I pavimenti sono rivestiti in parquet in quasi tutti gli ambienti ma in alcune aree è evidente il distacco dei listelli in legno in particolare nel disimpegno, nelle camere e nel soggiorno presumibilmente a causa delle infiltrazioni pregresse e dei lavori sugli impianti parzialmente eseguiti; nella cucina e nel bagno adiacente le mattonelle ed i rivestimenti in grés sono in discrete condizioni d'uso. Il bagno adiacente la cucina è privo di sanitari mentre gli altri due bagni sono sprovvisti di qualsiasi tipo di rivestimento e finitura. Nel balcone a servizio della cucina è visibile il massetto in quanto manca la pavimentazione in grés. Il portone di ingresso è in normali condizioni d'uso, gli infissi delle finestre al piano quarto sono in normali condizioni d'uso ma privi ancora di motori elettrici di cui esistono le predisposizioni, gli avvolgibili in pvc sono da revisionare o sostituire e sono mancanti in cucina, sono mancanti i celetti. Sono mancanti tutte le porte interne e relative mostre; le pareti interne sono prive di pittura. Non sono stati installati né la caldaia né i radiatori pertanto non è certo il funzionamento dell'impianto predisposto per il riscaldamento autonomo e per la produzione di acqua calda sanitaria; inoltre sono presenti alcuni scassi sulle murature per la predisposizione dell'impianto di aria condizionata, che è attualmente incompleta. Attualmente l'appartamento è sprovvisto di fornitura di gas e luce e deve essere completato l'impianto elettrico che è privo anche di quadro generale. Dal soggiorno attraverso una scala interna rivestita in legno, le cui condizioni d'uso non sono visibili chiaramente in quanto rivestite in cartoncino, si sale al livello superiore: al piano quinto vi è una piccola soffitta, con un ripostiglio, da cui si accede a due grandi terrazze di cui una quasi interamente coperta da una grande tettoia in lamiera e da una inferriata sul parapetto in muratura, in mediocri condizioni d'uso, l'altra provvista anch'essa di parziale copertura in lamiera in scadenti condizioni d'uso e manutenzione. Le pareti che confinano le terrazze presentano vaste aree di distacco di intonaco e crepe di vario genere. La soffitta ha la pavimentazione in massetto ed è quasi completamente priva di infissi tranne una porta finestra in alluminio e vetro fatiscente a parziale chiusura di un lato della soffitta. La terrazza oggetto di manutenzione condominiale è priva di pavimentazione ed è visibile la guaina di impermeabilizzazione; la seconda terrazza invece ha una pavimentazione in grés in mediocri condizioni d'uso. I soffitti delle due camere, del bagno, della cucina e del soggiorno presentano aree con distacchi di intonaco e pittura, causati da infiltrazioni d'acqua pregresse. La cantina al momento del sopralluogo risulta essere utilizzata dalla debitrice eseguita ed in mediocre stato di conservazione e d'uso generale. E' utilizzata come magazzino pertanto poco accessibile per la verifica dettagliata delle condizioni di manutenzione ed uso generali della pavimentazione e delle pareti; la porta in ferro e la grata sono in mediocre stato di conservazione e d'uso generale. Non è presente la fornitura di luce. I corridoi condominiali di accesso si presentano in discreto stato di manutenzione e d'uso generale (foto all. 4).</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'appartamento e la cantina oggetto di pignoramento immobiliare sono parte di un fabbricato ad uso civile abitazione realizzato a fine anni '70 in un'area acquistata dal Consorzio ***** ***** arl, ricadente nel Piano di Zona n. 39/39 bis del Municipio VIII di Roma Capitale, tra le viabilità principali Via Ardeatina e Via del Tintoretto. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, è dotata di servizi, negozi, scuole, parcheggi e mezzi pubblici, a poca distanza si trovano la Tenuta di Tor Marancia, il Parco dell'Appia Antica ed il centro commerciale I Granai. L'appartamento e la cantina hanno l'ingresso principale in Via di Grotta Perfetta n. 558 da cui, attraverso un cancello, si accede ai percorsi pedonali tra le aiuole alberate condominiali. L'appartamento è situato al quarto e quinto piano del</p>		

	<p>fabbricato ed è servito dall'ascensore, è costituito da un ampio ingresso collegato al soggiorno, da una cucina provvista di un piccolo balcone, da un disimpegno con armadio a muro da cui si accede a un bagno con finestra, a un bagno/lavanderia e alle due camere di cui la padronale con il bagno privato. Dal soggiorno attraverso una scala interna si sale al livello superiore: al piano quinto vi è una piccola soffitta, con un ripostiglio interno, da cui si accede a due grandi terrazze di cui una quasi interamente coperta da una grande tettoia in lamiera e l'altra provvista di parziale copertura in lamiera. L'appartamento ha doppia esposizione verso Nord-Ovest e Sud-Est, esclusivamente su distacchi interni verso le aree verdi condominiali e verso gli edifici confinanti, ed è provvisto al piano interrato S1 di posto auto coperto con ingresso carrabile da Largo del Pugilato n. 26 (immobile n. 2) e di cantina, costituita da un unico ambiente di forma irregolare. Dall'interno dell'edificio il posto auto e la cantina sono raggiungibili solamente dalla scala condominiale. Si precisa che l'appartamento è attualmente oggetto di manutenzione straordinaria/ordinaria che è interrotta da alcuni anni, pertanto sono necessarie opere edili di completamento per rendere l'appartamento fruibile.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento risulta occupato dalla debitrice esecutata. La cantina risulta occupata dalla debitrice esecutata.

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Largo del Pugilato n. 26, edificio A1, interno 2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 875, Part. 470, Sub. 22, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto coperto ha la pavimentazione in cemento industriale e le pareti circostanti in discreto stato di conservazione e d'uso generale; esso è delimitato a terra da strisce gialle, abbastanza visibili per delineare la proprietà. Le aree di manovra del piano interrato ed i cancelli in ferro automatici si presentano in buono stato di manutenzione e d'uso generale (foto all. 4).		
<b>Descrizione:</b>	Il posto auto coperto oggetto di esecuzione immobiliare è parte di un fabbricato ad uso civile abitazione realizzato a fine anni '70 in un'area acquistata dal Consorzio ***** arl, ricadente nel Piano di Zona n. 39/39 bis del Municipio VIII di Roma Capitale, tra le viabilità principali Via Ardeatina e Via del Tintoretto. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, è dotata di servizi, negozi, scuole, parcheggi e mezzi pubblici, a poca distanza si trovano la Tenuta di Tor Marancia, il Parco dell'Appia Antica ed il centro commerciale I Granai. Il posto auto coperto ha l'ingresso carrabile dal Largo del Pugilato n. 26 da cui, attraverso un cancello, si accede ai percorsi pedonali e carrabili che conducono al livello S1. Il posto auto coperto è costituito da uno spazio rettangolare, si trova al primo livello interrato ed è raggiungibile a piedi dalla scala condominiale interna percorrendo un corridoio ed i corselli di manovra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il posto risulta occupato dalla debitrice esecutata.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA PERFETTA N. 558, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1 - 4 - 5**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo  
Iscritto a Roma il 01/02/2011  
Reg. gen. 9216 - Reg. part. 1847  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Petrella Giovanna  
Data: 28/01/2011  
N° repertorio: 16876  
N° raccolta: 5612  
Note: L'Ipoteca è iscritta anche contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale debitore non datore.
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 13/02/2023  
Reg. gen. 16804 - Reg. part. 11904  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DEL PUGILATO N. 26, EDIFICIO A1, INTERNO 2, PIANO S1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo  
Iscritto a Roma il 01/02/2011  
Reg. gen. 9216 - Reg. part. 1847  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Petrella Giovanna  
Data: 28/01/2011  
N° repertorio: 16876  
N° raccolta: 5612  
Note: L'Ipoteca è iscritta anche contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale debitore non datore.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 13/02/2023

Reg. gen. 16804 - Reg. part. 11904

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*