
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pignotti Nevio, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E.
promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 6 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Stato conservativo..... | 7 |
| Parti Comuni | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione | 8 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 10 |
| Normativa urbanistica..... | 11 |
| Regolarità edilizia | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali | 13 |
| Stima / Formazione lotti..... | 13 |
| Riepilogo bando d'asta | 17 |
| Lotto Unico | 17 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E..... | 19 |
| Lotto Unico | 19 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 22 |



INCARICO

All'udienza del 09/02/2022, il sottoscritto Ing. Pignotti Nevio, con studio in Viale Filarete, 159 - 00176 - Roma (RM) , email : ing.npignotti@libero.it , PEC : n.pignotti@pec.ording.roma.it Tel. 339 4762857, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2022 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) località Tomba di Nerone – VIA FEDERICO MASTRIGLI 24 , piano Primo int. 4 con annessa Cantina int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato .**

L'appartamento è stato visionato nel corso del sopralluogo eseguito in data 31/03/2023 unitamente al custode designato Avv. Piselli Francesco che ha redatto il verbale (**Allegato 1**) . Non si è altresì potuto prendere visione della cantina non essendo a disposizione le chiavi di accesso ad essa .

DESCRIZIONE

Appartamento in Roma località “ Tomba di Nerone “ con ingresso su Via Federico Mastrigli 24 al piano primo distinto con l'int. 4 . Di pertinenza è una cantina distinta con l'int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato (piano S1 catastale) . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Nord di Roma Capitale in corrispondenza del Km. 9,200 della Via Cassia nel territorio del Municipio XV° (**Allegato 2**) . Sulla Via Cassia sono presenti , oltre ad edifici a civile abitazione , una notevole quantità di attività commerciali di vario tipo (supermercati ed attività a livello locale) ; scuole di istruzione di ogni ordine e grado ; farmacie e strutture sanitarie quali l'Ospedale San Pietro . Viceversa la Via Federico Mastrigli , a cui si accede percorrendo la Via Manfredi Azzarita , è una strada stretta che termina sul confine della Riserva Naturale dell'Insugherata e dove sono presenti solo edifici a civile abitazione . L'edificio in cui insiste il bene di perizia fa parte di un complesso di edifici costruiti nei primi anni ' 50 del secolo XX° dalla , su terreno di proprietà . Sul terreno - come indicato nel successivo atto di assegnazione del 12/03/1985 - furono costruiti complessivamente 6 villini bifamiliari e 5 palazzine di cui 4 composte di 8 appartamenti ed 1 composta di 10 appartamenti tutte facenti parte del “ secondo lotto del cosiddetto Villaggio dei Cronisti “ . L'accesso su Via Federico Mastrigli è esclusivamente a piedi o con l'automobile . Lo stato dei luoghi esterni del fabbricato con accesso da Via Federico Mastrigli 24 è quello della documentazione fotografica (**Allegato 3 Foto 1-2-3**) dove si vede che il fabbricato - con 4 piani fuori terra ed un piano scantinato – è stato realizzato , rispetto alla sede stradale , su una collinetta tale che per arrivare al portone di ingresso devono essere percorse delle gradonate (**Foto 4-5**) . Il costruttore con atto di assegnazione del Notaio Pocaterra Mario del 12/03/1985 Rep. n° 141800 Racc. n° 7030 registrato all'Ufficio del Registro Atti Privati di Roma in data 22/03/1985 al n° 17725/C e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/04 /1985 R.G. 26833 e R.Part. 20091 ha assegnato e trasferito alla Sig.ra **** Omissis **** sia l'appartamento che la cantina (**Allegato 4**) . In quest'atto , alla pagina 2 , viene indicata la licenza di costruzione n° 1459 A.R. rilasciata in data 10/11/1954 dal Comune di Roma per la realizzazione del complesso edilizio prima indicato . A seguito del decesso della Sig.ra **** Omissis **** in data (Denuncia di Successione n° Vol. presentata in data all'Ufficio del Registro di Roma e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data R.G. e R.Part. ; Accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data



R.G. e R.Part. ed Atto di “ Rinuncia all’eredità “ del marito-erede Sig. **** Omissis **** redatto dal Notaio Pollera Giancarlo del rep.n° racc. n° registrato all’Ufficio del Registro Atti Pubblici in data serie 1B al n°) tutto l’asse ereditario veniva suddiviso tra i figli della de cuius Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** . Successivamente con atto di divisione a stralcio del Notaio Pollera Giancarlo del 16/06/1997 rep. n° 116570 racc. n° 18070 registrato all’Ufficio Registro di Roma in data 20/06/1997 serie 1V al n° 024376 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 20/06/1997 al R.G. 38959 e R.Part. 23497 (**Allegato 5**) l’appartamento e la cantina diventavano di proprietà dell’esecutato Sig. **** Omissis **** . L’ingresso al fabbricato è da un portone in legno (**Foto 6**) a cui si accede ai vari appartamenti in totale di n° 8 suddivisi due per piano (P.T. – P.1. – P.2 – P.3.) . E’ presente la scala condominiale ma non l’ascensore . Dalla scala comune si accede al piano scantinato dove sono presenti delle cantine di pertinenza . Il fabbricato nel suo insieme all’esterno si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con le facciate esterne rifinite con intonaco tinteggiato . Sulle facciate sono presenti dei balconi in aggetto . La copertura è piana e praticabile .

L’appartamento int. 4 al piano primo , in normali condizioni di manutenzione , al momento del sopralluogo del 31/03/2023 risultava utilizzato come abitazione dalla Sig.ra **** Omissis **** ex moglie del Sig. **** Omissis **** e dai suoi figli **** Omissis **** , **** Omissis **** ed **** Omissis **** in forza di un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma in data 11/06/2019 rep. n° 75545 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/07/2019 al R.G. 77981 e R.Part. 54508 . Nell’appartamento si sono riscontrati degli animali così come descritto nel verbale di sopralluogo .

Risulta composto da ingresso (**Foto 7**) , soggiorno (**Foto 8-9-10**) , cucina a vista (**Foto 11**) , n° 2 corridoi tra loro collegati (**Foto 12-16-17**) , n° 4 camere da letto (**Foto 13-14-18-19**) e n° 2 bagni (**Foto 15-20**) . Di pertinenza sono n° 3 balconi a livello di cui n° 1 con accesso dal soggiorno e con affaccio su Via F. Mastrigli (**Foto 21-22**) e gli altri due con accesso dalle camere da letto e con affaccio su distacco condominiale (**Foto 23-24-25**) . Alle cantine al piano scantinato si accede tramite scala comune (**Foto 26**) . Il piano scantinato è in mediocri condizioni di manutenzione e ha il pavimento in battuto di cemento ed le pareti ed il soffitto intonacato e tinteggiato (**Foto 27-28**) . La cantina int.4 si presentava chiusa con una porta realizzata con assi in legno e non si è potuto accedere all’interno per la mancanza delle chiavi . Per quanto visibile la stessa è risultata piena di materiali di vario tipo (**Foto 29-30**) .

Al Catasto Fabbricati l’appartamento int. 4 al piano primo e la cantina int. 4 al piano scantinato (S1) è identificato al Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 di cui agli **Allegati 6-7-8** e nello specifico :

- Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 , Zc. 5 , Categoria A2 (l’appartamento int. 4 e cantina int. 4) ;

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESEGUITO LA SIG.RA **** Omissis **** DICHIARAVA A VERBALE CHE LA PALAZZINA ERA INTERESSATA DA IMPORTANTI OPERE DI NECESSARIA MANUTENZIONE E MESSA IN SICUREZZA CONSEGNANDO UN VERBALE DI ASSEMBLEA DEL 30/03/2023 DOVE SI ESPLICITANO I NECESSARI LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA (allegato al verbale di sopralluogo) .

Lo stato attuale dell’ appartamento int. 4 al piano primo e della cantina int. 4 al piano scantinato , come da sopralluogo del 31/03/2023 , è quello indicato come **Allegato 9** .

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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 (come dichiarato nell'atto di divisione a stralcio del Notaio Pollera Giancarlo del 16/06/1997 rep. n° 116570 racc. n° 18070) .

CONFINI

- L'appartamento int. 4 al piano primo confina con distacco da Via Federico Mastrigli ; vano scala ; appartamento int. 3 ; distacco condominiale su due lati .
- La cantina int. 4 al piano scantinato confina con corridoio ; cantine int. 1 e 2 . Questi confini sono desunti dall'atto di divisione a stralcio in quanto nel corso del sopralluogo eseguito non si è riusciti ad identificare i numeri delle cantine adiacenti a quella oggetto di perizia .

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------------|
| Appartamento int. 4 | 123,20 mq | 133,00 mq | 1,00 | 133,00 mq | 3,00 m | Primo |
| Balconi a livello int. 4 | 17,30 mq | 17,30 mq | 0,25 | 4,33 mq | 3,00 m | Primo |
| Cantina int. 4 | 14,50 mq | 14,50 mq | 0,30 | 4,35 mq. | 2,50 m | Scantinato – S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 141,68 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 141,68 mq | | |

Le superfici sono state dedotte dalla misurazioni della planimetria attualmente depositata al Catasto Fabbricati .



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|-------------------------------------|-------------------|--|
| Dal 10/11/1954 al 11/03/1985 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 218 , Part. 268 , Sub. 4 , Zc. 5 Categoria A2 Cl. 2 , Cons. 6,5 Rendita € 2,04 Piano 1-S1 |
| Dal 12/03/1985 al 22/10/1996 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 218 , Part. 268 , Sub. 4 , Zc. 5 Categoria A2 Cl.2 , Cons. 6,5 Rendita € 1.208,51 Piano 1-S1 |
| Dal 16/06/1997 al 03/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 218 , Part. 268 , Sub. 4 , Zc. 5 Categoria A2 Cl. 2 , Cons. 6,5 Superficie catastale 138 Mq. Rendita € 1.208,51 Piano 1-S1 |

Il titolare catastale corrisponde con quello reale . La cronistoria dei dati catastali è desunta dalle visure storiche del 11/03/2022 (**Allegato 10**) . E' stata eseguita una nuova visura in data 03/11/2023 (**Allegato 10 bis**) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 218 | 268 | 4 | 5 | A2 | 2 | 6,5 | 138 mq | 1.208,51 € | 1-S1 | |

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda l'appartamento int. 4 al piano primo non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato e l'ultima planimetria catastale depositata in data 22/07/1980 di cui al Sub. 4 . Sono state riscontrate delle difformità evidenziate nell'**Allegato 11** che si riassumono :

- Diversa distribuzione degli spazi interni ;

Per la cantina int. 4 al piano scantinato , pur non essendo stato possibile accedere all'interno della stessa , si può ritenere di massima conforme a quanto depositato .

Sussiste corrispondenza con i dati presenti nell'atto di pignoramento .



I dati catastali sono desunti dalla visura all'attualità eseguita in data 11/03/2022 (**Allegato 7**) . E' stata eseguita una nuova visura in data 03/11/2023 (**Allegato 7 bis**) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

Agli atti del Catasto risulta una planimetria catastale d'impianto del 08/09/1959 scheda n° 0615540 a firma del Geom. Cuvocci Lamberto ed intestata a presentata in data 25/06/1965 ed una successiva planimetria (ultima planimetria in atti) del 30/10/1979 a firma del Geom. Parisi Mauro ed intestata a presentata in data 22/07/1980 . Le due planimetrie divergono per una diversa distribuzione interna (ampliamento di una camera) ma entrambe non rappresentano lo stato attuale dei luoghi così come riscontrato nel corso del sopralluogo del 31/03/2023 .

Per una migliore comprensione delle modifiche interne che hanno interessato l'appartamento int. 4 al piano primo si è redatta una tavola comparativa delle trasformazioni avvenute negli anni non potendo indicare se queste trasformazioni sono state oggetto di autorizzazioni comunali . Sarà necessario ripresentare una nuova planimetria al Catasto Fabbricati per giusta configurazione grafica dopo aver sanato la diversa distribuzione interna con una CILA a sanatoria presso il competente Municipio .

La planimetria catastale attualmente depositata al Catasto Fabbricati è indicato come **Allegato 8** .

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al piano primo int. 4 si presenta in buone condizioni di manutenzione . La cantina int. 4 al piano scantinato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione .

PARTI COMUNI

Non è possibile indicare cosa prevede il Regolamento di Condominio in quanto non desumibile dagli atti notarili consultati . L'unico dato che si può indicare è desunto dal verbale dell' assemblea condominiale del 30/03/2023 , allegato al verbale di sopralluogo , nel quale si indica che i millesimi spettanti all'appartamento dell'esecutato sono pari ad 127,664

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui ricade l'appartamento e la cantina è stato realizzato con struttura portante mista (muratura e pilastri e travi in cemento armato) mentre i solai sono del tipo latero-cementizi . All'esterno è rifinito con intonaco tinteggiato in mediocri condizioni di manutenzione . La copertura è piana e praticabile .. All'appartamento al primo piano si accede da scala condominiale (non è presente l'ascensore) ed è composto da ingresso , soggiorno , cucina a vista , n° 4 camere da letto , n° 2 corridoi di disimpegno tra loro collegati e due bagni . Di pertinenza sono n° 3 balconi a livello di cui uno con accesso dal soggiorno e con affaccio su Via F. Mastigli e gli altri due con accesso dalle camere da letto e con affaccio su distacco condominiale . L'altezza interna è di mt. 3,00 . L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico , citofonico , idrico tutti realizzati sottotraccia . L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato a gas metano . L'unità immobiliare è così rifinita : pavimenti in parquet di legno in tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e dei bagni dove il pavimento è in ceramica così come i rivestimenti . Le pareti e i soffitti sono tinteggiati . Le porte interne sono in legno . Gli infissi esterni in legno a vetro singolo con avvolgibili in legno tipiche dell'epoca di costruzione (anni ' 50) .

La zona cantine ha il pavimento in battuto di cemento e le pareti e i soffitti sono intonacati .



STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo del 31/03/2023 l'appartamento risultava utilizzato come abitazione dalla Sig.ra **** Omissis **** ex moglie del Sig. **** Omissis **** e dai suoi figli **** Omissis **** , **** Omissis **** ed **** Omissis **** in forza di un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma in data 11/06/2019 rep. n° 75545 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/07/2019 al R.G. 77981 e R.Part. 54508 .

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/03/1985 al 22/10/1996 | **** Omissis **** | ATTO DI ASSEGNAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio POCATERRA MARIO | 12/03/1985 | 141800 | 7030 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Roma 1 | 11/04/1985 | 26883 | 20091 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Roma Atti Privati | 22/03/1985 | N° 17725 / C | |
| Dal 23/10/1996 al 14/03/1997 | **** Omissis **** | ATTO DI RINUNCIA ALL'EREDITA' SIG.RA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio POLLERA GIANCARLO | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Roma Atti Pubblici | 03/04/1997 | N° 015723 Serie 1B | |



| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|--|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 15/03/1997 al 15/06/1997 | **** Omissis **** **** Omissis **** | DENUNCIA DI SUCCESSIONE SIG.RA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Roma 1 | 20/08/2007 | 151425 | 60541 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio Successioni di Roma | 22/04/1997 | N° 26 | N° 17075 | | |
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 15/03/1997 al 15/06/1997 | **** Omissis **** **** Omissis **** | ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Roma 1 | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 16/06/1997 al 27/10/2023 | **** Omissis **** | ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio POLLERA GIANCARLO | 16/06/1997 | 116570 | 18070 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Roma 1 | 20/06/1997 | 38959 | 23497 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio del Registro di Roma Atti Pubblici | 20/06/1997 | N° 024376 | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento :

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 21/02/2022 ed aggiornate al 27/10/2023 , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**
Trascritto a Roma il 01/07/2019
Reg. gen. 77981 - Reg. part. 54508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante : TRIBUNALE DI ROMA
Data: 11/06/2019
N° repertorio: 75545



Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI **** Omissis **** DEL 21/03/2022 AGGIORNATO AL 27/10/2023 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 4 .

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 07/06/2021
Reg. gen. 73698 - Reg. part. 51191
Quota : proprietà per 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI **** Omissis **** DEL 21/03/2022 AGGIORNATO AL 27/10/2023 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 6 .

La visura è stata effettuata presso la Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 21/02/2022 (**Allegato 12**) ed aggiornata al 27/10/2023 (**Allegato 12 bis**) . In questa nuova visura risultano n° 2 formalità in più , rispetto alla precedente visura del 2022 - entrambe del 2023 - di cui una (identificata nell'elenco con il n° 7) è da riferirsi ad una divisione giudiziale di un immobile diverso da quello oggetto di pignoramento e l'altra (identificata nell'elenco con il n° 8) è l'accettazione tacita dell'eredità della de cuius Sig.ra **** Omissis **** originaria proprietaria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento .

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che gli oneri di cancellazione vengono calcolati dal competente ufficio a cui va depositata l'istanza di cancellazione visto che per ogni tipo di formalità ci sono costi diversi e non valutabili a priori . Detti importi da versarsi vengono definiti dall'ufficio in un termine di circa 10 giorni dal deposito dell'istanza di cancellazione .

NORMATIVA URBANISTICA

Le informazioni sulla normativa urbanistica sono estrapolate dal servizio on line del Comune di Roma denominato " NIC – Nuova Infrastruttura Cartografica " . In base al Vigente P.R.G. del 2008 del Comune di Roma la zona in cui è ubicata l' unità immobiliare dell'esecutata ricade nel Foglio 10 (**Allegato 13**) e nello specifico :

Sistemi e Regole scala 1 : 10.000 :

- Sistema Insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali ;
 - La zona rientra nel PRINT (Programma Integrato) n° 2 Tomba di Nerone Municipio XV°(ex XX°) ;
- Rete Ecologica scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;
Carta per la Qualità scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;
Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) Tavola 24 Foglio 374 :
- Tavola A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani ;
 - Tavola B : Aree Urbanizzate del P.T.P.R. ;



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dall'atto di assegnazione tra il costruttore e l'assegnataria Sig.ra **** Omissis **** redatto dal Notaio Pocaterra Mario di Roma del 12/03/1985 rep. n° 141800 racc. n° 7030 si evince che il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito con Licenza di Costruzione n° 1459/A.R. rilasciata dal Comune di Roma in data 10/11/1954 .

Nell'ambito delle ricerche lo scrivente ha fatto richiesta al Dipartimento PAU (Programmazione Attuazione Urbanistica) del Comune di Roma per avere copia della autorizzazione sopramenzionata , oltre al relativo progetto prot. 30429 del 04/10/1954 ed alla licenza edilizia in variante n° 1399 del 10/11/1955 di cui al progetto in variante prot. 26960 del 05/08/1955 . (**Allegato 14**) e nello specifico :

- Domanda prot. 78878 del 03/05/2023 per la Licenza di Costruzione n° 1459 A.R. del 1954 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;
- Domanda prot. 79958 del 05/05/2023 per il progetto prot. 30429 del 04/10/1954 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;
- Domanda prot. 101428 del 07/06/2023 per la licenza edilizia in variante n° 1399 AR del 10/11/1955 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;

La proprietaria del terreno presentava al Comune di Roma Ripartizione V° una domanda registrata al prot. 30429 del 04/10/1954 per la costruzione di n° 6 villini e di n° 5 palazzine . Come risulta dalla relazione tecnica allegata alla domanda “ il progetto prevede la costruzione di n° 6 villini costituiti ognuno da un piano cantinato , un piano rialzato e un piano primo e di n° 5 palazzine costituite ognuna da un piano cantinato , un piano rialzato , un primo , un secondo ed un terzo piano “ .

Per ogni palazzina “ erano previsti 8 appartamenti (due per piano) “ serviti da una scala disposta sul prospetto principale del fabbricato .

Per detto progetto veniva rilasciata la licenza edilizia n° 1459 A.R. del 10/11/1954 (**Allegato 15**) . Nel progetto approvato le unità immobiliari , oggetto di perizia , per una migliore identificazione sono colorate in rosso .

Successivamente la “ presentava al Comune di Roma Ripartizione V° una domanda registrata al prot. 26960 del 05/08/1955 finalizzata all'approvazione alla variante relativa alla ubicazione delle palazzine 1 e 2 . Come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante , la “ palazzina 2 (quella in cui oggi insistono i beni oggetto di perizia) cambia sostanzialmente di ubicazione passando da valle a monte della strada . Le sue possibilità di vista panoramica vengono largamente migliorate dall'elevamento di quota di circa 12 m. e dall'avere tutti i lati completamente liberi mentre una maggiore esposizione al sole ne risulta dal suo nuovo orientamento “ . Per detto progetto risulta rilasciata la licenza edilizia in variante n° 1399 AR del 10/11/1955 (**Allegato 16**) .

Lo stato attuale dei luoghi , relativamente all'appartamento int. 4 al piano primo è in difformità rispetto a quello previsto dal progetto approvato per una diversa distribuzione interna degli spazi come indicato nell'**Allegato 17** . Lo stato attuale dei luoghi della cantina int. 4 al piano cantinato corrisponde , per quanto riguarda la disposizione e le dimensioni , a quello previsto nel progetto approvato .

Non risultano presentate domande di condono edilizio dall'esecutato Sig. **** Omissis **** , a sanare le difformità urbanistiche riscontrate .



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Non è possibile in assenza di informazioni indicare l'importo medio annuo delle spese condominiali .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) località Tomba di Nerone – VIA FEDERICO MASTRIGLI 24 , piano Primo int. 4 con annessa Cantina int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato .

Appartamento in Roma località “ Tomba di Nerone “ con ingresso su Via Federico Mastrigli 24 al piano primo distinto con l'nt. 4 . Di pertinenza è una cantina distinta con l'int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato (piano S1 catastale) . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Nord di Roma Capitale in corrispondenza del Km. 9,200 della Via Cassia nel territorio del Municipio XV° (Allegato 2) . Sulla Via Cassia sono presenti , oltre ad edifici a civile abitazione



, una notevole quantità di attività commerciali di vario tipo (supermercati ed attività a livello locale) ; scuole di istruzione di ogni ordine e grado ; farmacie e strutture sanitarie quali l'Ospedale San Pietro . Viceversa la Via Federico Mastrigli , a cui si accede percorrendo la Via Manfredi Azzarita , è una strada stretta che termina sul confine della Riserva Naturale dell'Insugherata e dove sono presenti solo edifici a civile abitazione . L'edificio in cui insiste il bene di perizia fa parte di un complesso di edifici costruiti nei primi anni ' 50 del secolo XX° dalla , su terreno di proprietà . Sul terreno - come indicato nel successivo atto di assegnazione del 12/03/1985 - furono costruiti complessivamente 6 villini bifamiliari e 5 palazzine di cui 4 composte di 8 appartamenti ed 1 composta di 10 appartamenti tutte facenti parte del " secondo lotto del cosiddetto Villaggio dei Cronisti " . L'accesso su Via Federico Mastrigli è esclusivamente a piedi o con l'automobile . Lo stato dei luoghi esterni del fabbricato con accesso da Via Federico Mastrigli 24 è quello della documentazione fotografica (Allegato 3 Foto 1-2-3) dove si vede che il fabbricato - con 4 piani fuori terra ed un piano scantinato - è stato realizzato , rispetto alla sede stradale , su una collinetta tale che per arrivare al portone di ingresso devono essere percorse delle gradonate (Foto 4-5) . Il costruttore con atto di assegnazione del Notaio Pocaterra Mario del 12/03/1985 Rep. n° 141800 Racc. n° 7030 registrato all'Ufficio del Registro Atti Privati di Roma in data 22/03/1985 al n° 17725/ C e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/04/1985 R.G. 26833 e R.Part. 20091 ha assegnato e trasferito alla Sig.ra **** Omissis **** sia l'appartamento che la cantina (Allegato 4) . In quest'atto , alla pagina 2 , viene indicata la licenza di costruzione n° 1459 A.R. rilasciata in data 10/11/1954 dal Comune di Roma per la realizzazione del complesso edilizio prima indicato . A seguito del decesso della Sig.ra **** Omissis **** in data (Denuncia di Successione n° Vol. presentata in data all'Ufficio del Registro di Roma e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data R.G. e R.Part. ; Accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data R.G. e R.Part. ed Atto di " Rinuncia all'eredità " del marito-erede Sig. **** Omissis **** redatto dal Notaio Pollera Giancarlo del rep.n° racc. n° registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici in data serie 1B al n°) tutto l'asse ereditario veniva suddiviso tra i figli della de cuius Sigg .ri **** Omissis **** e **** Omissis **** . Successivamente con atto di divisione a stralcio del Notaio Pollera Giancarlo del 16/06/1997 rep. n° 116570 racc. n° 18070 registrato all'Ufficio Registro di Roma in data 20/06/1997 serie 1V al n° 024376 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II . Roma 1 in data 20/06/1997 al R.G. 38959 e R.Part. 23497 (Allegato 5) l'appartamento e la cantina diventavano di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** . L'ingresso al fabbricato è da un portone in legno (Foto 6) a cui si accede ai vari appartamenti in totale di n° 8 suddivisi due per piano (P.T. - P.1. - P.2 - P.3.) . E' presente la scala condominiale ma non l'ascensore . Dalla scala comune si accede al piano scantinato dove sono presenti delle cantine di pertinenza . Il fabbricato nel suo insieme all'esterno si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con le facciate esterne rifinite con intonaco tinteggiato . Sulle facciate sono presenti dei balconi in oggetto . La copertura è piana e praticabile .

L'appartamento int. 4 al piano primo , in normali condizioni di manutenzione , al momento del sopralluogo del 31/03/2023 risultava utilizzato come abitazione dalla Sig.ra **** Omissis **** ex moglie del Sig. **** Omissis **** dai suoi figli **** Omissis **** , **** Omissis **** ed **** Omissis **** in forza di un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma in data 11/06/2019 rep. n° 75545 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/07/2019 al R.G. 77981 e R.Part. 54508 . Nell'appartamento si sono riscontrati degli animali così come descritto nel verbale di sopralluogo .

Risulta composto da ingresso (Foto 7) , soggiorno (Foto 8-9-10) , cucina a vista (Foto 11) , n° 2 corridoi tra loro collegati (Foto 12-16-17) , n° 4 camere da letto (Foto 13-14-18-19) e n° 2 bagni (Foto 15-20) . Di pertinenza sono n° 3 balconi a livello di cui n° 1 con accesso dal soggiorno e con affaccio su Via F. Mastrigli (Foto 21-22) e gli altri due con accesso dalle camere da letto e con affaccio su distacco condominiale (Foto 23-24-25) . Alle cantine al piano scantinato si accede tramite scala comune (Foto 26) . Il piano scantinato è in mediocri condizioni di manutenzione e



ha il pavimento in battuto di cemento ed le pareti ed il soffitto intonacato e tinteggiato (Foto 27-28) . La cantina int.4 si presentava chiusa con una porta realizzata con assi in legno e non si è potuto accedere all'interno per la mancanza delle chiavi . Per quanto visibile la stessa è risultata piena di materiali di vario tipo (Foto 29-30) .

Al Catasto Fabbricati l'appartamento int. 4 al piano primo e la cantina int. 4 al piano scantinato (S1) è identificato al Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 di cui agli Allegati 6-7-8 e nello specifico :

- Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 , Zc. 5 , Categoria A2 (l'appartamento int. 4 e cantina int. 4) ;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà . Quota pignorata 1/1

Valore di stima complessivo dei beni: € 275.142,56

Prima di procedere alla stima del bene è necessario riassumere quanto desunto dalle ricerche effettuate :

a) Lo stato dei luoghi dell'appartamento int. 4 piano primo (Sub. 4) non è conforme alla planimetria catastale depositata e a quanto previsto nel progetto approvato dal Comune di Roma di cui al prot. 30429 / 1954 licenza di costruzione n° 1459 A.R. del 10/11/1954 per una diversa distribuzione degli spazi interni ;

b) Per le difformità urbanistiche riscontrate non risultano presentate al Comune di Roma domande per l'ottenimento della concessione in sanatoria ;

Il valore O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) della Agenzia delle Entrate aggiornato al 1° Semestre 2023 per la Zona D31/Periferia/CASSIA DUE PONTI (Via Oriolo Romano) fornisce valori di mercato per abitazioni civili in uno stato conservativo Normale compresi tra Euro/mq. 2.300,00 - 3.300,00 con un valore medio di Euro/mq. 2.800,00 . Dal sito www.borsinoimmobiliare.it per abitazioni in stabili nella fascia media nella Zona Cassia – Due Ponti – Via Oriolo Romano si danno valori di mercato compresi tra Euro/mq. 2.136,00 - 3.125,00 con un valore medio di Euro/mq. 2.630,00 . Considerando una media tra i valori medi forniti dall' OMI e dal Borsino Immobiliare si arriva ad un valore di Euro/mq. 2.715,00 . Si assume un prezzo medio per immobili in condizioni normali di manutenzione di Euro/mq. 2.750,00 . Visto le caratteristiche di manutenzione mediocri del fabbricato in cui è compreso l'appartamento oggetto di valutazione si ritiene corretto applicare un coefficiente di deprezzamento del 15% sul valore unitario . Quindi Euro/mq. 2.750,00 – 15% = Euro/mq. 2.337,50 . Ai fini della determinazione del valore finale del bene questo è dato dal valore attuale di mercato a cui va detratto il costo per la presentazione della nuova planimetria catastale in sostituzione di quella esistente per giusta configurazione grafica per un costo presunto di Euro 500,00 compresi i diritti catastali ed un costo per la presentazione di una CILA a sanatoria per la sistemazione delle difformità urbanistiche derivanti da una modifica della distribuzione interna nel corso degli anni per un costo presunto di Euro 3.000,00 compresi diritti comunali . A questi importi si ritiene opportuno aggiungere una detrazione del 10% dell'importo di stima quale garanzia per vizi occulti e gli oneri condominiali ancora da corrispondere al Condominio.

Per conoscere l'importo di questi lo scrivente ha inviato in data 13/06/2023 all'amministrazione del Condominio presso lo Studio che ha trasmesso gli estratti conto aggiornati al 13/06/2023 per i Sigg. ri **** Omissis **** (esecutato e proprietario dell'immobile) ed **** Omissis **** (coniuge separata ma assegnataria dell'immobile) . Da questi estratti conto risulta oneri da corrispondere a carico del Sig. **** Omissis **** pari ad Euro 13.496,00 e a carico della Sig.ra ****



Omissis **** pari ad Euro 5.881,00 per un totale complessivo di Euro 19.377,00 (Allegato 18) . Lo stesso Amministratore ha fatto presente che allo stato attuale non sono stati deliberati lavori straordinari e che vi siano delle quote di pagamento a carico del debitore pignorato (Allegato 19) .

Pertanto Euro/mq. 2.337,50 x Mq. 141,68 = Euro 331.177,00 - Euro 500,00 (costo per rettifica planimetria catastale) - Euro 3.000,00 (costo per presentazione CILA a sanatoria al competente Municipio) - Euro 33.117,70 (10% importo di stima per garanzia di vizi) – Euro 19.377,00 (oneri condominiali ancora da corrispondere) = Euro 275.182,30 .

Euro 275.182,30 : Mq. 141,68 = Euro/mq. 1.942,28 che si arrotonda ad Euro/mq. 1.942,00 per un importo di Euro 275.142,56 come da riquadro finale .

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 1 – Appartamento in Roma (RM) – VIA FEDERICO MASTRIGLI 24 , piano Primo int. 4 e Cantina int. 4 al piano scantinato (S1 catastale) | 141,68 mq | 1.942,00 €/mq | € 275.142,56 | 100,00% | € 275.142,56 |
| Valore di stima complessivo dei beni : | | | | | € 275.142,56 |

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 03/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Pignotti Nevio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) località Tomba di Nerone – VIA FEDERICO MASTRIGLI 24 , piano Primo int. 4 con annessa Cantina int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato .**

Appartamento in Roma località “ Tomba di Nerone “ con ingresso su Via Federico Mastrigli 24 al piano primo distinto con l'nt. 4 . Di pertinenza è una cantina distinta con l'int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato (piano S1 catastale) . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Nord di Roma Capitale in corrispondenza del Km. 9,200 della Via Cassia nel territorio del Municipio XV° (Allegato 2) . Sulla Via Cassia sono presenti , oltre ad edifici a civile abitazione , una notevole quantità di attività commerciali di vario tipo (supermercati ed attività a livello locale) ; scuole di istruzione di ogni ordine e grado ; farmacie e strutture sanitarie quali l'Ospedale San Pietro . Viceversa la Via Federico Mastrigli , a cui si accede percorrendo la Via Manfredi Azzarita , è una strada stretta che termina sul confine della Riserva Naturale dell'Insugherata e dove sono presenti solo edifici a civile abitazione . L'edificio in cui insiste il bene di perizia fa parte di un complesso di edifici costruiti nei primi anni ' 50 del secolo XX° dalla . , su terreno di proprietà . Sul terreno - come indicato nel successivo atto di assegnazione del 12/03/1985 - furono costruiti complessivamente 6 villini bifamiliari e 5 palazzine di cui 4 composte di 8 appartamenti ed 1 composta di 10 appartamenti tutte facenti parte del “ secondo lotto del cosiddetto Villaggio dei Cronisti “ . L'accesso su Via Federico Mastrigli è esclusivamente a piedi o con l'automobile . Lo stato dei luoghi esterni del fabbricato con accesso da Via Federico Mastrigli 24 è quello della documentazione fotografica (Allegato 3 Foto 1-2-3) dove si vede che il fabbricato - con 4 piani fuori terra ed un piano scantinato – è stato realizzato , rispetto alla sede stradale , su una collinetta tale che per arrivare al portone di ingresso devono essere percorse delle gradonate (Foto 4-5) . Il costruttore con atto di assegnazione del Notaio Pocaterra Mario del 12/03/1985 Rep. n° 141800 Racc. n° 7030 registrato all'Ufficio del Registro Atti Privati di Roma in data 22/03/1985 al n° 17725/ C e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/04/1985 R.G. 26833 e R.Part. 20091 ha assegnato e trasferito alla Sig.ra **** Omissis **** sia l'appartamento che la cantina (Allegato 4) . In quest'atto , alla pagina 2 , viene indicata la licenza di costruzione n° 1459 A.R. rilasciata in data 10/11/1954 dal Comune di Roma per la realizzazione del complesso edilizio prima indicato . A seguito del decesso della Sig.ra **** Omissis **** in data (Denuncia di Successione n° Vol. presentata in data all'Ufficio del Registro di Roma e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data R.G. e R.Part. ; Accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 07/06/2023 R.G. e R.Part. ed Atto di “ Rinuncia all'eredità “ del marito-erede Sig. **** Omissis **** redatto dal Notaio Pollera Giancarlo del rep.n° racc. n° registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici in data 03/04/1997 serie 1B al n° 015723) tutto l'asse ereditario veniva suddiviso tra i figli della de cuius Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** . Successivamente con atto di divisione a stralcio del Notaio Pollera Giancarlo del 16/06/1997 rep. n° 116570 racc. n° 18070 registrato all'Ufficio Registro di Roma in data 20/06/1997 serie 1V al n° 024376 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 20/06/1997 al R.G. 38959 e R.Part. 23497 (Allegato 5) l'appartamento e la cantina diventavano di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** . L'ingresso al fabbricato è da un portone in legno (Foto 6) a cui si accede ai vari appartamenti in totale di n° 8 suddivisi due per piano (P.T. – P.1. – P.2 – P.3.) . E' presente la scala condominiale ma non l'ascensore . Dalla scala comune si accede al piano scantinato dove sono presenti delle cantine di pertinenza . Il fabbricato nel suo insieme all'esterno si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con le facciate esterne rifinite con intonaco tintecciato . Sulle facciate sono presenti dei balconi in oggetto . La copertura è piana e praticabile .



L'appartamento int. 4 al piano primo , in normali condizioni di manutenzione , al momento del sopralluogo del 31/03/2023 risultava utilizzato come abitazione dalla Sig.ra **** Omissis **** ex moglie del Sig. **** Omissis **** e dai suoi figli **** Omissis **** , **** Omissis **** ed **** Omissis **** in forza di un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma in data 11/06/2019 rep. n° 75545 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/07/2019 al R.G. 77981 e R.Part. 54508 . Nell'appartamento si sono riscontrati degli animali così come descritto nel verbale di sopralluogo .

Risulta composto da ingresso (Foto 7) , soggiorno (Foto 8-9-10) , cucina a vista (Foto 11) , n° 2 corridoi tra loro collegati (Foto 12-16-17) , n° 4 camere da letto (Foto 13-14-18-19) e n° 2 bagni (Foto 15-20) . Di pertinenza sono n° 3 balconi a livello di cui n° 1 con accesso dal soggiorno e con affaccio su Via F. Mastigli (Foto 21-22) e gli altri due con accesso dalle camere da letto e con affaccio su distacco condominiale (Foto 23-24-25) . Alle cantine al piano scantinato si accede tramite scala comune (Foto 26) . Il piano scantinato è in mediocri condizioni di manutenzione e ha il pavimento in battuto di cemento ed le pareti ed il soffitto intonacato e tinteggiato (Foto 27-28) . La cantina int.4 si presentava chiusa con una porta realizzata con assi in legno e non si è potuto accedere all'interno per la mancanza delle chiavi . Per quanto visibile la stessa è risultata piena di materiali di vario tipo (Foto 29-30) .

Al Catasto Fabbricati l'appartamento int. 4 al piano primo e la cantina int. 4 al piano scantinato (S1) è identificato al Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 di cui agli Allegati 6-7-8 e nello specifico :

- Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 , Zc. 5 , Categoria A2 (l'appartamento int. 4 e cantina int. 4) ;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà . Quota pignorata 1/1

Destinazione urbanistica : Le informazioni sulla normativa urbanistica sono estrapolate dal servizio on line del Comune di Roma denominato “ NIC – Nuova Infrastruttura Cartografica “ . In base al Vigente P.R.G. del 2008 del Comune di Roma la zona in cui è ubicata l' unità immobiliare dell'esecutato ricade nel Foglio 10 (Allegato 13) e nello specifico :

Sistemi e Regole scala 1 : 10.000 :

- Sistema Insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali ;

- La zona rientra nel PRINT (Programma Integrato) n° 2 Tomba di Nerone Municipio XV°(ex XX°);

- Rete Ecologica scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

- Carta per la Qualità scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) Tavola 24 Foglio 374 :

- Tavola A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani ;

- Tavola B : Aree Urbanizzate del P.T.P.R. ;

Nel corso degli accertamenti si è riscontrato che :

a) Lo stato dei luoghi dell'appartamento int. 4 piano primo (Sub. 4) non è conforme alla planimetria catastale depositata e a quanto previsto nel progetto approvato dal Comune di Roma di cui al prot. 30429 / 1954 licenza di costruzione n° 1459 A.R. del 10/11/1954 per una diversa distribuzione degli spazi interni ;

b) Per le difformità urbanistiche riscontrate non risultano presentate al Comune di Roma domande per l'ottenimento della concessione in sanatoria ;



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento con Cantina | | | |
|---|--|------------------------|-----------|
| Ubicazione : | Roma (RM) – VIA FEDERICO MASTRIGLI 24 piano 1 int. 4 con annessa Cantina int. 4 al piano scantinato (S1 catastale) | | |
| Diritto reale : | Proprietà | Quota pignorata | 1/1 |
| Tipologia immobile : | Appartamento al piano primo int. 4 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 218 , Part. 268 Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2 con annessa Cantina int. 4 al piano scantinato (S1) | Superficie | 141,68 mq |
| Stato conservative: | L'appartamento al piano primo int. 4 si presenta in buone condizioni di manutenzione . La cantina int. 4 al piano scantinato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione . | | |
| Descrizione : | <p>Appartamento in Roma località “ Tomba di Nerone “ con ingresso su Via Federico Mastrigli 24 al piano primo distinto con l’nt. 4 . Di pertinenza è una cantina distinta con l’int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato (piano S1 catastale) . La zona in cui è ubicato l’immobile si trova nel quadrante Nord di Roma Capitale in corrispondenza del Km. 9,200 della Via Cassia nel territorio del Municipio XV° (Allegato 2) . Sulla Via Cassia sono presenti , oltre ad edifici a civile abitazione , una notevole quantità di attività commerciali di vario tipo (supermercati ed attività a livello locale) ; scuole di istruzione di ogni ordine e grado ; farmacie e strutture sanitarie quali l’Ospedale San Pietro . Viceversa la Via Federico Mastrigli , a cui si accede percorrendo la Via Manfredi Azzarita , è una strada stretta che termina sul confine della Riserva Naturale dell’Insugherata e dove sono presenti solo edifici a civile abitazione . L’edificio in cui insiste il bene di perizia fa parte di un complesso di edifici costruiti nei primi anni ‘ 50 del secolo XX° dalla . , su terreno di proprietà . Sul terreno - come indicato nel successivo atto di assegnazione del 12/03/1985 - furono costruiti complessivamente 6 villini bifamiliari e 5 palazzine di cui 4 composte di 8 appartamenti ed 1 composta di 10 appartamenti tutte facenti parte del “ secondo lotto del cosiddetto Villaggio dei Cronisti “ . L’accesso su Via Federico Mastrigli è esclusivamente a piedi o con l’automobile . Lo stato dei luoghi esterni del fabbricato con accesso da Via Federico Mastrigli 24 è quello della documentazione fotografica (Allegato 3 Foto 1-2-3) dove si vede che il fabbricato - con 4 piani fuori terra ed un piano scantinato – è stato realizzato , rispetto alla sede stradale , su una collinetta tale che per arrivare al portone di ingresso devono essere percorse delle gradonate (Foto 4-5) . Il costruttore con atto di assegnazione del Notaio Pocaterra Mario del 12/03/1985 Rep. n° 141800 Racc. n° 7030 registrato all’Ufficio del Registro Atti Privati di Roma in data 22/03/1985 al n° 17725/C e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/04/1985 R.G. 26833 e R.Part. 20091 ha assegnato e trasferito alla Sig.ra **** Omissis **** sia l’appartamento che la cantina (Allegato 4) . In quest’atto , alla pagina 2 , viene indicata la licenza di costruzione n° 1459 A.R. rilasciata in data 10/11/1954 dal Comune di Roma per la realizzazione del complesso edilizio prima indicato . A seguito del decesso della Sig.ra **** Omissis **** in data (Denuncia di Successione n° Vol. presentata in data /all’</p> <p style="text-align: center;">Ufficio del Registro di Roma e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in</p> | | |



data R.G. e R.Part. ; Accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 07/06/2023 R.G. 71137 e R.Part. 51924 ed Atto di “ Rinuncia all’eredità “ del marito-erede Sig. **** Omissis **** redatto dal Notaio Pollera Giancarlo del rep.n° racc. n° registrato all’Ufficio del Registro Atti Pubblici in data serie 1B al n°) tutto l’asse ereditario veniva suddiviso tra i figli della de cuius Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** . Successivamente con atto di divisione a stralcio del Notaio Pollera Giancarlo del 16/06/1997 rep. n° 116570 racc. n° 18070 registrato all’Ufficio Registro di Roma in data 20/06/1997 serie 1V al n° 024376 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 20/06/1997 al R.G. 38959 e R.Part. 23497 (Allegato 5) l’appartamento e la cantina diventavano di proprietà dell’esecutato Sig. **** Omissis **** . L’ingresso al fabbricato è da un portone in legno (Foto 6) a cui si accede ai vari appartamenti in totale di n° 8 suddivisi due per piano (P.T. – P.1. – P.2 – P.3.) . E’ presente la scala condominiale ma non l’ascensore . Dalla scala comune si accede al piano scantinato dove sono presenti delle cantine di pertinenza . Il fabbricato nel suo insieme all’esterno si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con le facciate esterne rifinite con intonaco tintecciato . Sulle facciate sono presenti dei balconi in aggetto . La copertura è piana e praticabile .

L’appartamento int. 4 al piano primo , in normali condizioni di manutenzione , al momento del sopralluogo del 31/03/2023 risultava utilizzato come abitazione dalla Sig.ra **** Omissis **** ex moglie del Sig. **** Omissis **** e dai suoi figli **** Omissis **** , **** Omissis **** ed **** Omissis **** in forza di un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma in data 11/06/2019 rep. n° 75545 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/07/2019 al R.G. 77981 e R.Part. 54508 . Nell’appartamento si sono riscontrati degli animali così come descritto nel verbale di sopralluogo .

Risulta composto da ingresso (Foto 7) , soggiorno (Foto 8-9-10) , cucina a vista (Foto 11) , n° 2 corridoi tra loro collegati (Foto 12-16-17) , n° 4 camere da letto (Foto 13-14-18-19) e n° 2 bagni (Foto 15-20) . Di pertinenza sono n° 3 balconi a livello di cui n° 1 con accesso dal soggiorno e con affaccio su Via F. Mastrigli (Foto 21-22) e gli altri due con accesso dalle camere da letto e con affaccio su distacco condominiale (Foto 23-24-25) . Alle cantine al piano scantinato si accede tramite scala comune (Foto 26) . Il piano scantinato è in mediocri condizioni di manutenzione e ha il pavimento in battuto di cemento ed le pareti ed il soffitto intonacato e tintecciato (Foto 27-28) . La cantina int.4 si presentava chiusa con una porta realizzata con assi in legno e non si è potuto accedere all’interno per la mancanza delle chiavi . Per quanto visibile la stessa è risultata piena di materiali di vario tipo (Foto 29-30) .

Al Catasto Fabbricati l’appartamento int. 4 al piano primo e la cantina int. 4 al piano scantinato (S1) è identificato al Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 di cui agli Allegati 6-7-8 e nello specifico :

- Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 , Zc. 5 , Categoria A2 (l’appartamento int. 4 e cantina int. 4) ;

Nel corso degli accertamenti si è riscontrato che :

a) Lo stato dei luoghi dell’appartamento int. 4 piano primo (Sub. 4) non è conforme alla planimetria catastale depositata e a quanto previsto nel progetto approvato dal Comune di Roma di cui al prot. 30429 / 1954 licenza di costruzione n° 1459 A.R. del 10/11/1954 per una diversa distribuzione degli spazi interni ;

b) Per le difformità urbanistiche riscontrate non risultano presentate al Comune di Roma domande per l’ottenimento della concessione in sanatoria ;



| | |
|--|--|
| | |
| Vendita soggetta a IVA : | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c .: | SI |
| Stato di occupazione : | L'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** del Sig. **** Omissis **** e dai suoi figli **** Omissis **** , **** Omissis **** ed **** Omissis **** in forza di un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma in data 11/06/2019 rep. n° 75545 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/07/2019 al R.G. 77981 e R.Part. 54508 . |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Iscritto a Roma il 01/07/2019
Reg. gen. 77981 - Reg. part. 54508
Quota : ----
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante : TRIBUNALE DI ROMA
Data: 11/06/2019
N° repertorio: 75545

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI **** Omissis **** DEL 21/03/2022 AGGIORNATO AL 27/10/2023 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 4 .

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 07/06/2021
Reg. gen. 73698 - Reg. part. 51191
Quota : proprietà per 1/1
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI **** Omissis **** DEL 21/03/2022 AGGIORNATO AL 27/10/2023 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 6 .

