



---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bertusi Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 475/2022 del R.G.E.

contro

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*





## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 475/2022 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.260,00</b> .....	16





---

## INCARICO

---

In data 13/12/2022, il sottoscritto Ing. Bertusi Simonetta, con studio in Via Veientana, 97 - 00189 - Roma (RM), email [s.bertusi@tiscali.it](mailto:s.bertusi@tiscali.it), PEC [s.bertusi@pec.ording.roma.it](mailto:s.bertusi@pec.ording.roma.it), Tel. \*\*\*\*\*, Fax 0699335016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2022 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) - Vicolo di Monte Arsiccio 39/A, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41.955884045176774, 12.415528584925816)

---

## DESCRIZIONE

---

Appartamento a carattere economico di circa 113 mq, in pessimo stato di conservazione, da anni in stato di abbandono, situato in una piccola palazzina ubicata in una zona periferica di Roma a cui si accede attraverso una stretta traversa di via Trionfale, nella parte piu' popolare del quartiere Monte Mario, località Ottavia. L'unità abitativa è posta al primo ed ultimo piano (catastalmente piano terra rialzato), attualmente composto da soggiorno, cucina abitabile, ampio corridoio, bagno, due camere matrimoniali, un ampio ripostiglio, (la sovrastante parte di lastrico solare è stata regolarmente scorporata e venduta)

L'immobile è vicino a tutti i servizi, tra cui scuole elementari e materne collocate sulla stessa via. Dal punto di vista dei trasporti pubblici la stazione ferroviaria è nelle immediate vicinanze e sono numerose le linee dei servizi pubblici che collegano con il centro di Roma.

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo di Monte Arsiccio 39/A, interno 1, piano T

---

## 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:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

In merito al regime patrimoniale la situazione intestatari era la seguente;

- alla data dell'acquisto il debitore era separato, in regime di separazione dei beni;
- alla data del pignoramento il debitore era di stato civile libero, matrimonio sciolto dal \*\*\*\*\*.

## CONFINI

L'appartamento confina con appartamento interno 2 (non interno 1 come riportato nel contratto di mutuo), vano scala, cortile comune, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da tre camere ed accessori.

L'attuale consistenza è di vani 5,5 per regolare VARIAZIONE del 02/07/2009 Pratica n. RM0897975 in atti dal 02/07/2009 SCORPORO CANTINA E ESATTA RAP.GRAF. (n.79060.1/2009). Nella nota di trascrizione è correttamente riportato





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'originario immobile da cui è derivato l'attuale era catastalmente contraddistinto al Foglio 183 Particella 345 Sub 1 Classe A/4 6 vani Rendita L. 1.320.000

Proprietà fino al 01/01/1982

1 \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* (1) Proprieta' 500/1000

fino al 01/01/1982

2 \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (1) Proprieta' 500/1000 fino al 01/01/1982

Situazione degli intestati dal 01/01/1982

1 \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* (99) Da verificare proprietario per 16/30 fino al 23/07/1987

2 \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* (1) Proprieta' 7/30 in regime di comunione dei beni fino al 23/07/1987

3 \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* (1) Proprieta' 7/30 in regime di comunione dei beni fino al 23/07/1987

Atto del 23/07/1987 Pubblico ufficiale CORIGLIANO FILIPPO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8044 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 36968 registrato in data 04/08/1987 - DONAZIONE Voltura n. 61926.1/1988 - Pratica n. RM1344393 in atti dal 20/11/2007

Situazione degli intestati dal 23/07/1987

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* (1) Proprieta' 1/30 fino al 03/03/2006

2 \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* (1) Proprieta' 1/30 fino al 03/03/2006

3 \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* (1) Proprieta' 1/30 fino al 03/03/2006

4 \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* (1) Proprieta' 16/30 fino al 03/03/2006

5 \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* (1) Proprieta' 1/30 fino al 03/03/2006

6 \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* (1) Proprieta' 10/30 fino al 03/03/2006

Atto del 03/03/2006 Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLF Sede ARICCIA (RM) Repertorio n. 92126 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17593.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 20/03/2006

Situazione degli intestati dal 03/03/2006

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al \*\*\*\*\* , data di scioglimento del matrimonio

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/07/2009 per cui l'attuale immobile acquisisce l'odierno identificativo catastale (sub 504 con vani 5,5) VARIAZIONE del 02/07/2009 Pratica n. RM0897975 in atti dal 02/07/2009 SCORPORO CANTINA E ESATTA RAP.GRAF. (n.79060.1/2009)





Attualmente i vani sono 5.5

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
D	183	345	504	6	A4	6	5,5	113 mq	624,91 €	T	

### *Corrispondenza catastale*

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

Si noti che l'immobile attualmente contraddistinto con il sub 504 ha una consistenza di vani 5,5 a seguito regolare variazione per scorporo cantina e esatta rappresentazione grafica - VARIAZIONE del 02/07/2009 Pratica n. RM0897975 in atti dal 02/07/2009 relativa a SCORPORO CANTINA E ESATTA RAP.GRAF. (n.79060.1/2009)

## PRECISAZIONI

L'attuale consistenza del bene è di vani 5,5 per regolare VARIAZIONE del 02/07/2009 Pratica n. RM0897975 in atti dal 02/07/2009 relativa a SCORPORO CANTINA E ESATTA RAP.GRAF. (n.79060.1/2009)

## PATTI

Atto d'impegno con il Comune di Roma per la sistemazione stradale, in quanto l'accesso è dato da via privata che appare attualmente sterrata

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in pessimo stato di conservazione e necessita di totale ristrutturazione che includa anche il rifacimento del sovrastante lastrico solare di altro proprietario





## PARTI COMUNI

**Allo stato attuale formalmente non risultano parti comuni se non un diritto di passaggio di fatto da sempre sussistente** per accedere al vano scala per raggiungere la porta d'ingresso all'appartamento.

Infatti mentre si da atto di un diritto di passaggio di un metro in favore di altre particelle con TRASCRIZIONE del 09/05/2012 - Registro Particolare 35354 Registro Generale 47918 Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 26825/13093 del 19/04/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, nulla risulta in favore dell'appartamento de quo, contraddistinto con il sub 504, riguardo la presenza di eventuali diritti sulla particella contraddistinta al Fg 183, part. 345, sub 510 relativa alla zona di accesso attualmente appartenente ad altra proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino a carattere economico di cui l'appartamento fa parte è stato realizzato in blocchetti di tufo e i solai sono di tipo SAP. Le strutture portanti centrali sono costituite da pilastri in c.a. Le finestre sono in legno di abete con persiane avvolgibili in pino di Svezia.

I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con tinta di colore chiaro. La copertura dell'edificio, di due piani, è piana



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, che allo stato attuale appare disabitato, risulta nella disponibilità dell'esecutato





## PROVENIENZE VENTENNALI

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;

Al Sig. \*\*\*\*\* , la piena proprietà dell'unità immobiliare de quo, all'epoca distinta in catasto Fabbricati al Foglio 183 particella 345 sub 1, a cui è pervenuta per atto di acquisto Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo del 03.03.2006 Rep. 92126/20844, trascritto a Roma- Reg. Part.17593 Reg. Gen. 31259 del 16.03.2006, dai Sig.ri \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , titolari della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione legale.

Ai Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , in regime di comunione legale, la quota di 14/30 di piena proprietà dell'immobile era pervenuta per atto di acquisto Notaio Filippo Corigliano del 23.07.1987 Rep. 8047, trascritto a Roma- Reg. Part. 45944 R.G. 75506 del 05.08.1987 dai Sig.ri \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , titolari complessivamente della quota di 14/30 di piena proprietà.

Al Sig. \*\*\*\*\* , la quota di 16/30 di piena proprietà dell'immobile era pervenuta per donazione, atto Notaio Filippo Corigliano del 23.07.1987 Rep. 8044, trascritto a Roma- Reg. Part. 45945 R.G. 75507 del 05.08.1987 dal Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* titolare della quota di 16/30 di piena proprietà

Alla Sig.ra \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* , la quota di 5/15 di piena proprietà e ai Sig.ri \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , la quota di 1/30 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per successione da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , titolare della quota di 1/2 di piena proprietà e deceduto il \*\*\*\*\* , Den. n.7 Vol.11771 trascritta a Roma- Reg. Part. 54520 R.G.96182 del 23.10.1989 devoluta in virtù di legge al coniuge e ai 5 figli

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

### VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a ROMA il 17/05/2022

Trascritto a ROMA il 17/05/2022

Reg. gen. 63481 - Reg. part. 44858

Quota: 100/100

A favore di BPER

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 44858 Registro Generale 63481 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 12329 del 23/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG del del 18.12.1962 il progetto del villino regolarmente assentito era ubicato in zona F1 in un Nucleo Edilizio spontaneamente sorto. La costruzione rispetta gli indici di fabbricabilità previsti per la zona di mc 1,5/mq

Il bene è regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La palazzina in cui l'appartamento è ubicato è dotata di regolarità urbanistico edilizia rientra nell'ambito di un nucleo edilizio in origine sorto spontaneamente, in zona F1 edificato nel 1965 a fronte di licenza di costruzione Prot. 1710 del 1964 , licenza n. 439D del 20.09.1965, con progetto redatto secondo le nuove norme che prevedevano 1,5 mc/mq. E stata approvata anche successiva variante N. 1523 DEL 26.07.1966 di progetto n. 53327 con parere favorevole della commissione.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato. Gli impianti non sono a norma, sono da anni inutilizzati ed il costo di rifacimento è da ricomprendersi nella percentuale dei costi di totale ristrutturazione indicata dalla sottoscritta quale deprezzamento del bene

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sulla licenza è previsto atto d'impegno per la sistemazione stradale in quanto l'accesso al villino è dato da via privata che appare attualmente sterrata





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo di Monte Arsiccio 39/A, interno 1, piano T  
Appartamento a carattere economico di circa 113 mq, in pessimo stato di conservazione, da anni in stato di abbandono, situato in una piccola palazzina ubicata in una zona periferica di Roma a cui si accede attraverso una stretta traversa di via Trionfale, nella parte piu' popolare del quartiere Monte Mario, località Ottavia. L'unità abitativa è posta al primo ed ultimo piano (catastalmente piano terra rialzato), attualmente composto da soggiorno, cucina abitabile, ampio corridoio, bagno, due camere matrimoniali, un ampio ripostiglio, (la sovrastante parte di lastrico solare è stata regolarmente scorporata e venduta) L'immobile è vicino a tutti i servizi, tra cui scuole elementari e materne collocate sulla stessa via. Dal punto di vista dei trasporti pubblici la stazione ferroviaria è nelle immediate vicinanze e sono numerose le linee dei servizi pubblici che collegano con il centro di Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 345, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 192.100,00

La stima è stata effettuata sulla base di dati OMI nel periodo di riferimento. Stima suffragata da verifica comparativa con altri immobili in zona. L'unità abitativa è attualmente in stato di abbandono e totalmente da ristrutturare per cui è necessario considerare una importante percentuale di deprezzamento

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Vicolo di Monte Arsiccio 39/A, interno 1, piano T	113,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 192.100,00	100,00%	€ 192.100,00
				Valore di stima:	€ 192.100,00

Valore di stima: € 192.100,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 115.260,00**

L'immobile risulta in stato di abbandono e appare in pessimo stato di conservazione tale da richiedere importanti lavori di manutenzione pari almeno al 30% del valore di mercato.

E' stata inoltre inserita un'indennità di rischio del 10% per eventuali eventuali adempimenti e/o vizi occulti al momento non riscontrati





## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Quanto in oggetto è pervenuto al Sig \*\*\*\*\* per averlo acquistato, insieme a maggior consistenza, con atto a rogito Notaio Rodolfo Jannitti Piromallo di Ariccia in data 3 marzo 2006 repertorio 92.126/20.884, registrato ad Albano Laziale il 15 marzo 2006 al n. 911 serie 1T e trascritto a Roma 1 in data 16 marzo 2006 al n. 17593 di formalità

Sull'atto di compravendita del 03.03.2006 da \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* era inserito che il bene acquistato era riferito all'appartamento al piano terra, la cantina ed erano compresi i diritti di proprietà in ragione del 50% sul cortile comune annesso all'intero fabbricato nonché sulla relativa strada di accesso al Vicolo di Monte Arsiccio

L'immobile descritto nel contratto di mutuo stipulato con la Banca Unipol (oggi BPER BANCA SPA) riguardava l'unità immobiliare catastalmente contraddistinta al Foglio 183 Numero 345 Sub 1 (abitazione e cantina).

Sull'atto di pignoramento è testualmente riferito che " a garanzia del pagamento di tutto quanto dovuto alla Banca in forza del predetto contratto di mutuo è stata iscritta ipoteca in data 16/03/2006 al n. 31260 generale e 9142 particolare sui seguenti beni immobili siti in Roma di proprietà del predetto Signor \*\*\*\*\* e precisamente: Immobile censito NCEU al Foglio 183, part. 345, sub 504 (già sub 1) categoria A/4, vani 6, piano T, Edificio B, interno n.1 Vicolo di Monte Arsiccio n.39/A". Attualmente il sub 504 riguarda esclusivamente l'appartamento al Piano Terra."

Infatti come più avanti si descriverà nel dettaglio:

- l'ex cantina è stata scorporata e divisa in due distinte unità che sono state oggetto di un duplice cambio di destinazione d'uso, da magazzino a negozio ad appartamento a carattere economico.

- la corte comune ( di cui il Sig. \*\*\*\*\* deteneva il 50%) e il lastrico solare della palazzina è stata oggetto di atto di divisione e successiva assegnazione ai rispettivi appartamenti

Le unità derivate sono state vendute dal Sig. \*\*\*\*\* e successivamente rivendute ad altri acquirenti. Tutti i passaggi di proprietà di tali unità derivate dallo scorporo dell'ex cantina risultano correlati ad erogazione di contratti di mutuo in favore dei nuovi acquirenti.

**Si segnala infatti che con nota Registro generale n. 72290 Registro particolare n. 9330 Presentazione n. 207 del 11/07/2012 Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 26/06/2012 Numero di repertorio 27125/13283 Notaio BELLI TOMMASO Codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* Sede ROMA (RM) SI PRECISA CHE " L'IPOTECA RESTA FERMA, PER L'INTERO IMPORTO**





**ORIGINARIAMENTE ISCRITTO, SULL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRENO DELLO STESSO EDIFICIO, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 1, ATTUALMENTE CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 183, PARTICELLA 345 SUB. 504 (IN PRECEDENZA SUB. 1, VARIATO PER SCORPORO DEL VANO CANTINA)''**

Per la corte e il lastrico solare è stato stipulato (con gli altri condomini/coinquilini del piccolo stabile) un successivo atto di divisione autenticato nelle firme dal Notaio Tommaso Belli di Roma in data 19 aprile 2012 repertorio 26825/13093, registrato a Roma l'8 maggio 2012 al n. 13444 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 9 maggio 2012 al n. 35353 di formalità.

**Si è riscontrata la completa regolarità urbanistico edilizia riferita all'iter amministrativo in campo urbanistico edilizio inerenti i beni coinvolti infatti:**

A) I lavori di costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili venduti iniziati anteriormente al 1° Settembre 1967, in forza della licenza edilizia n. 439 rilasciata dal Comune di Roma in data 20 settembre 1965 e successiva variante n. 1523 del 26 luglio 1966;

B) per il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso da locale magazzino ( ex cantina) a negozio è stata presentata al Comune di Roma - Municipio XIX D.I.A. prot. n. 47578 del 26 luglio 2010, con certificato di fine lavori del 25 febbraio 2011;

C) per il successivo cambio di destinazione d'uso da negozio ad appartamento ad uso civile abitazione è stata presentata al Comune di Roma - Municipio XIX D.I.A. prot. 26084 del 31 marzo 2011, con certificato di fine lavori inviato con raccomandata AR n. 60944602410-3 in data 6 luglio 2011;

Dal punto di vista catastale LA CANTINA, che non è oggetto di pignoramento ma all'atto dell'acquisto era pertinenza dell'appartamento, E' STATA SCORPORATA CON VARIAZIONE del 02/07/2009 Pratica n. RM0897975 in atti dal 02/07/2009 SCORPORO CANTINA E ESATTA RAP.GRAF. (n. 79060.1/2009) e catastalmente acquisiva il sub 505

Successivamente la cantina è stata oggetto di una serie di variazioni e di frazionamento in differenti unità:

- VARIAZIONE del 22/02/2011 Pratica n. RM0241030 in atti dal 22/02/2011 FRZ-C.D.U. DA C/2 A C/1 (n. 24639.1/2011)

-VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/04/2011 Pratica n. RM0451769 in atti dal 07/04/2011 NEGOZIO-ABITAZIONE (n. 44276.1/2011)

Effettuate le predette variazioni il Sig. \*\*\*\*\* ha regolarmente venduto la particella sub 517 (ex sub 505) alla Sig.ra \*\*\*\*\* con Atto del 30/07/2012 Pubblico ufficiale CERINI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 146001 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 60057.1/2012 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 01/08/2012.

Nell'atto di compravendita risulta venduta oltre alla cantina anche parte della corte esterna sub 520 e parte del lastrico solare sub 522 ingenerate dall'atto notarile di divisione e assegnazione di parti condominiali comuni

Nel dettaglio quanto venduto dal Sig. \*\*\*\*\* alla Sig.ra \*\*\*\*\* risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 183, particella 345, subalterni: - 517 (ex sub. 505), Vicolo di Monte Arsiccio n. 39/AA, piano S1, z.c. 6, categoria A/4, classe 5, vani 2,5, rendita Euro 238,86, giusta variazione presentata all'U.T.E. di Roma in data 28 giugno 2011 prot. n. RM0783968 (appartamento); - 520, Vicolo di Monte Arsiccio n. 39/A, piano T, categoria area urbana, mq. 106, giusta variazione presentata all'U.T.E. di Roma in data 13 luglio 2011 prot. n. RM0834364 (corte); - 522, Vicolo di Monte Arsiccio n. 39/A, piano 1, categoria lastrico solare, mq.62, giusta variazione presentata all'U.T.E. di Roma in data 13 luglio 2011 prot. n. RM0834364 (lastrico solare).

Successivamente quanto sopra è stato venduto dalla Sig.ra \*\*\*\*\* a a \*\*\*\*\*





con Atto del 02/02/2021 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 34901 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9864.1/2021 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 05/02/2021

**Analogamente dicasi per quanto riguarda l'attuale particella 526** facente parte del fabbricato comprendente le porzioni immobiliari in oggetto che è stato edificato giusta licenza edilizia n. 439 rilasciata dal Comune di Roma in data 20 settembre 1965 e successiva variante n. 1523 in data 26 luglio 1966 rilasciata dal medesimo Comune

Lo scorporo della cantina dall'appartamento sub 504 e il cambio di destinazione d'uso da locale C/2 a locale C/1 è stata presentata al Comune di Roma - Municipio XIX - D.I.A. prot. n. 47578 in data 26 luglio 2010 e successivamente per il cambio di destinazione d'uso da locale C/1 ad appartamento A/4 è stata presentata al Comune di Roma - Municipio XIX - D.I.A. prot. n. 26084 in data 31 marzo 2011 e che è stata presentata al Comune di Roma richiesta di agibilità in data 27 giugno 2011 protocollo n. QI/2011/50650;

**Relativamente alle ex pertinenze che non risultano rientrare nel presente pignoramento** si allega la documentazione catastale , gli atti notarili reperiti e le note di trascrizione. In particolare si allega la nota Registro generale n. 72290 Registro particolare n. 9330 Presentazione n. 207 del 11/07/2012 Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 26/06/2012 Numero di repertorio 27125/13283 Notaio BELLI TOMMASO Codice fiscale \*\*\*\*\* Sede ROMA (RM) SI PRECISA **CHE " L'IPOTECA RESTA FERMA, PER L'INTERO IMPORTO ORIGINARIAMENTE ISCRITTO, SULL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRENO DELLO STESSO EDIFICIO, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 1, ATTUALMENTE CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 183, PARTICELLA 345 SUB. 504 (IN PRECEDENZA SUB. 1, VARIATO PER SCORPORO DEL VANO CANTINA)"**

l'appartamento confina con appartamento interno 2 (non interno 1 come riportato nel contratto di mutuo), vano scala , cortile comune, salvo altri

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 18/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Bertusi Simonetta





**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTI INERENTI PARTI OGGETTO DI REGOLARE SCORPORO





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo di Monte Arsiccio 39/A, interno 1, piano T  
Appartamento a carattere economico di circa 113 mq, in pessimo stato di conservazione, da anni in stato di abbandono, situato in una piccola palazzina ubicata in una zona periferica di Roma a cui si accede attraverso una stretta traversa di via Trionfale, nella parte piu' popolare del quartiere Monte Mario, località Ottavia. L'unità abitativa è posta al primo ed ultimo piano (catastalmente piano terra rialzato a cui si accede attraverso due rampe di scale, una esterna e una interna), attualmente composto da soggiorno, cucina abitabile, ampio corridoio, bagno, due camere matrimoniali, un ampio ripostiglio, (la sovrastante parte di lastrico solare è stata regolarmente scorporata e venduta e non rientra nella presente procedura) L'immobile è vicino a tutti i servizi, tra cui scuole elementari e materne collocate sulla stessa via. Dal punto di vista dei trasporti pubblici la stazione ferroviaria è nelle immediate vicinanze e sono numerose le linee dei servizi pubblici che collegano con il centro di Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 345, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del del 18.12.1962 il progetto del villino regolarmente assentito era ubicato in zona F1 in un Nucleo Edilizio spontaneamente sorto. La costruzione rispetta gli indici di fabbricabilità previsti per la zona di mc 1,5/mq Il bene è regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio

**Prezzo base d'asta: € 115.260,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 475/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.260,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Vicolo di Monte Arsiccio 39/A, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 345, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	113,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in pessimo stato di conservazione e necessita di totale ristrutturazione che includa anche il rifacimento del sovrastante lastrico solare		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a carattere economico di circa 113 mq, in pessimo stato di conservazione, da anni in stato di abbandono, situato in una piccola palazzina ubicata in una zona periferica di Roma a cui si accede attraverso una stretta traversa di via Trionfale, nella parte piu' popolare del quartiere Monte Mario, località Ottavia. L'unità abitativa è posta al primo ed ultimo piano (catastalmente piano terra rialzato), attualmente composto da soggiorno, cucina abitabile, ampio corridoio, bagno, due camere matrimoniali, un ampio ripostiglio, (la sovrastante parte di lastrico solare è stata regolarmente scorporata e venduta) L'immobile è vicino a tutti i servizi, tra cui scuole elementari e materne collocate sulla stessa via. Dal punto di vista dei trasporti pubblici la stazione ferroviaria è nelle immediate vicinanze e sono numerose le linee dei servizi pubblici che collegano con il centro di Roma.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

