

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 608/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	11
Verifica congruita' del canone di affitto praticato.....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Stima / Formazione lotti .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 608/2023 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 235.000,00</b> .....	27

## INCARICO

---

All'udienza del 19/12/2023, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2023 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 Umberto Moricca, 43, interno 1, piano 1

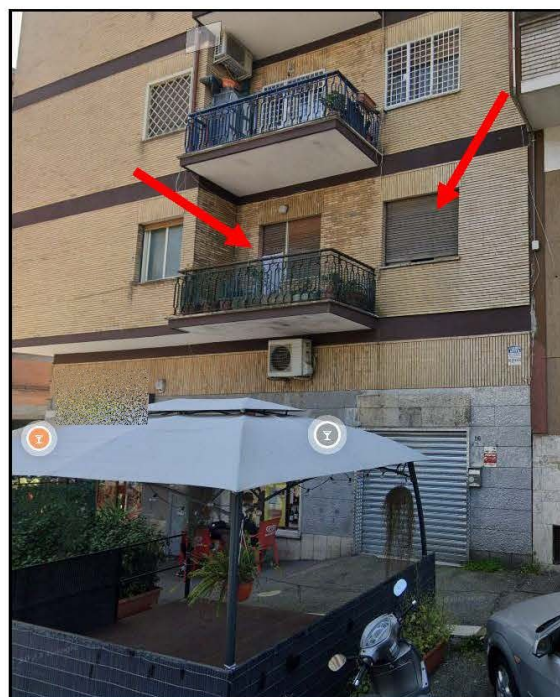
## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, zona Valle Aurelia (municipio 13) a ridosso dei quartieri Aurelio e Trionfale, nelle immediate vicinanze di Via Baldo degli Ubaldi; più precisamente in Via Umberto Moricca n.43, piano primo, interno 1.



Esternamente il fabbricato, in parte rivestito in cortina, è composto di sette piani fuori terra e si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.



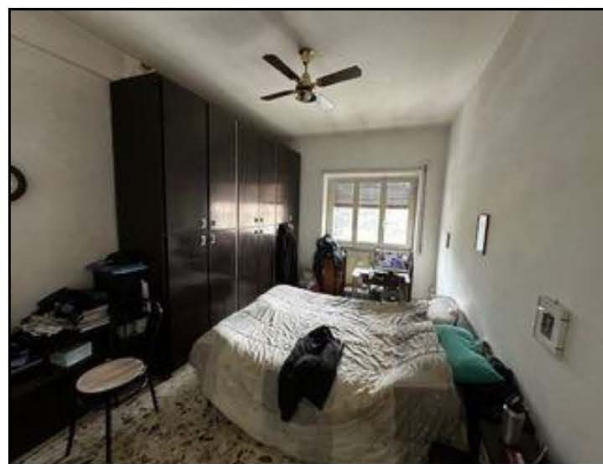
Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Massimiliano Catapano, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio della locataria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si tratta di un appartamento così composto: ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, una camera, due balconi.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nè all'ultimo titolo assentito per una diversa distribuzione degli spazi interni come più avanti meglio descritta.

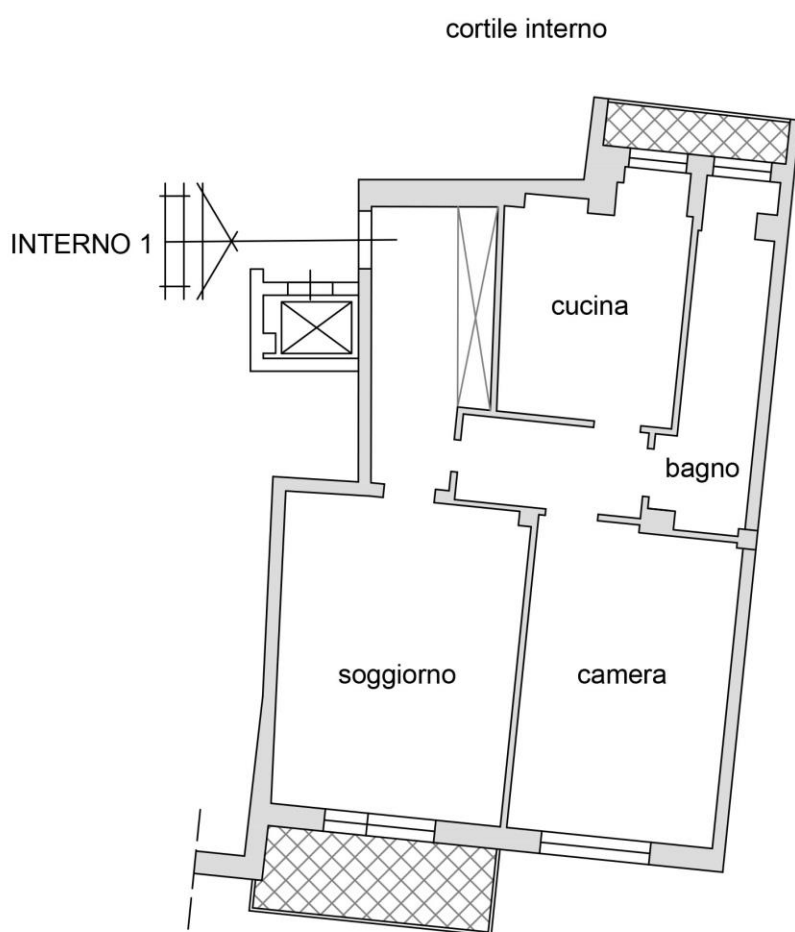
Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni appena sufficienti, i pavimenti sono in graniglia di marmo, tranne in bagno in cui pavimenti e rivestimenti sono in grès. Gli infissi sono alcuni in legno e alcuni in alluminio, gli avvolgibili sono in legno. La porta finestra in cucina è dotata di grate in materiale metallico anti intrusione.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia alloggiata sul balcone della cucina.





**PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI**  
**APPARTAMENTO**  
Via Umberto Moricca n.43 - 1° piano  
**INTERNO 1**



Via Giovan Battista Gandino



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Umberto Moricca, 43, interno 1, piano 1

### 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 \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONFINI

L'appartamento interno 1 al piano primo di Via Umberto Moricca è confinante con: vano scala, appartamento interno 2, distacchi su cortile interno e su Via Giovan Battista Gandino, salvo altri e più precisi confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	71,70 mq	1	71,70 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	1,89 mq	2,20 mq	0,25	0,55 mq		1
Balcone scoperto	4,70 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq		1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,50 mq</b>		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio XIII (ex XVIII), nel quartiere "Aurelio" ad ovest della città, all'interno del G.R.A.; in particolare nella zona Valle Aurelia, un'area urbana del XIII Municipio.

La zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro risalenti agli anni 60' e 70' con altezze variabili, con una buona densità commerciale caratterizzata tra l'altro dalla presenza del centro commerciale Aura.

La rete viaria, il buon collegamento dei mezzi pubblici, la presenza della fermata della Linea A metropolitana (Valle Aurelia), il buon collegamento con i principali servizi (banche, ufficio postale), ne fanno un insediamento di un certo interesse.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una buona densità abitativa e densità terziaria, avente:

- buon sistema viario compreso tra Via Baldo degli Ubaldi, Via Gregorio VII, Via Anastasio II, Circonvallazione Cornelia;
- buoni collegamenti con i trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto mmeccanografico al <b>20/12/1991</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 378, Part. 167, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 1,22 Piano 1
Dal <b>20/12/1991</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 378, Part. 167, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 1,22
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>30/08/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 378, Part. 167, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 723,04 Piano 1
Dal <b>30/08/2013</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 378, Part. 167, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 723,04 Piano 1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>18/07/2017</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 378, Part. 167, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 723,04 Piano 1
Dal <b>18/07/2017</b> al <b>24/01/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 378, Part. 167, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 723,04 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	378	167	6	4	A3	3	4 vani	74 mq	723,04 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto:

- le dimensioni di bagno e cucina risultano maggiori a scapito del balcone che affaccia sul cortile interno che risulta di dimensioni minori;
- è stata realizzata una nicchia in bagno;
- non sono stati graficizzati trancantoni.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 31 MARILE 1939 N. 832)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

**ROMA** Via **Via Umberto Moricca 43**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

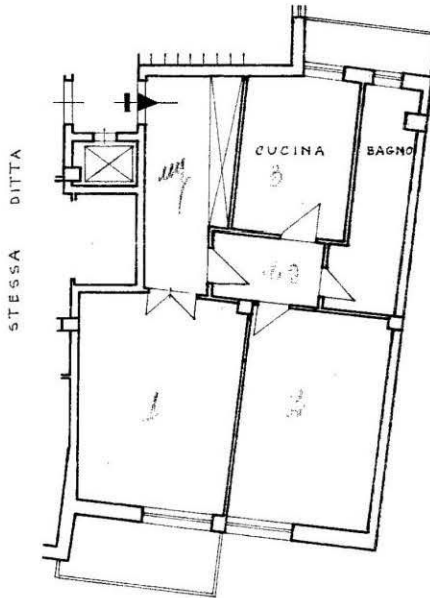
**ROMA**

SCHEDA N. 1373739

PIANO 1° INT. 1

h = 300

STESSA DITTA



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di

DATA 15-9-67

Firma: *[Signature]*



Ultima planimetria in atti

115401

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 378 - Particella 167 - Subalterno 6 >  
VIA UMBERTO MORICCA n. 43 Interno 1 Piano I

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 3,00 mt;  
Str. verticali: struttura mista in c.a.;  
Solai: misti in latero-cemento;  
Pareti esterne: pietra al primo piano/negozi e cortina;  
Pareti interne: intonaco tinteggiato;  
Pavimentazione interna: graniglia di marmo, grès;  
Infissi interni: in pvc, doppio vetro con avvolgibile in pvc;  
Impianto elettrico: da revisionare;  
Impianto termico: centralizzato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato, con contratto di **locazione opponibile alla procedura**, dall'attuale conduttrice Sig.ra , che vi abita con il figlio Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12.10.2010

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 540,00 + rivalutazione ISTAT

Tipo di contratto: 4 anni + 4 anni

L'immobile risulta occupato con regolare contratto di locazione (di cui si allega copia), **registrato** presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Roma Ufficio territoriale di Roma 3 il **12.10.2010** al n.13274 serie 3, opponibile alla procedura in quanto redatto in data antecedente il pignoramento contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto il 22.06.2023 reg.part.57699 Reg.Gen.78600).

**La durata del contratto fissata in anni 4 con decorrenza 01.10.2010 e prima scadenza 30.09.2014 si intende rinnovato sino alla prossima scadenza: 30.09.2026.**

Alla morte dell'intestatario del contratto Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avvenuta il , in base all'art.6 della L. 27 luglio 1978 n.392 alla locazione è subentrata la vedova Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO PRATICATO.

---

Per la verifica della viltà del canone locativo occorre verificare se il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo.

Si è proceduto quindi al reperimento dei valori presso l'Agenzia delle Entrate e la Borsa Immobiliare di Roma.

- Quotazione OMI il canone mensile medio:  
Fascia zona: Semicentrale/AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)  
Abitazioni civili - valori locazione minimi 10 €/mq/mese  
Abitazioni civili - valori locazione massimi 14,8 €/mq/mese  
(Agenzia delle entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).
- Quotazione Borsa immobiliare di Roma canone mensile:  
Fascia zona: Q13 Aurelio (Boccea - Gregorio VII - Vaticano)

Abitazioni II fascia: 8,70 €/mq/mese  
(Borsino immobiliare di Roma – I numero 2024).

Considerato lo stato in cui versa l'immobile unitamente alla scarsa manutenzione degli impianti, ai fini della verifica del canone di locazione si ritiene congruo applicare:

- per **Quotazione OMI Abitazioni civili** - valori locazione minimi: **10 €/mq/mese**  
Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)  
(Agenzia delle entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).
- per **Quotazioni Borsa immobiliare di Roma** canone locativo mensile per fascia/zona: Q13 Aurelio Boccea - Gregorio VII - Vaticano  
Abitazioni II fascia: **8,70 €/mq/mese**  
(Borsino immobiliare di Roma – I numero 2024).

Mediando tra i valori reperiti, si è stabilito il più probabile valore di riferimento:

$(10 \text{ €/mq/mese} + 8,70 \text{ €/mq/mese}) = 18,70 \text{ €/mq/mese}$

Per cui si avrà il seguente valore medio:

$18,70 \text{ €/mq/mese} : 2 = 9,35 \text{ €/mq/mese}$

Si ritiene di approssimare per eccesso tale valore, in quanto la zona in cui ricade la porzione immobiliare è molto appetibile. Si considera quindi **10 €/mq/mese**.

Per cui si avrà:

$73,50 \text{ mq} \times 10 \text{ €/mq/mese} = 735,000 \text{ €/mese}$

**Il canone di locazione è inferiore alla letteratura di riferimento, ma non vile in quanto non inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo.**

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2017 al 13/06/2023	**** Omissis ****	Atto di provenienza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Raffaella D'Ettorre	18/07/2017	10472	6931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	20/07/2017	88156	59568

### Note

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a il proprietaria dell'intero ha venduto l'immobile de quo il 18/07/2017 ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Precedentemente la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era nuda proprietaria per atto di donazione accettata il (notaio Luigi D'Alessandro rep.175379) trascritto il 13/01/1992 nn.7038/6017 da potere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a (usufruttuaria deceduta il).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. Roma 1 il 20/07/2017  
Reg. gen. 88159 - Reg. part. 16073  
Importo: € 378.767,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 189.383,65  
Rogante: notaio Maria Raffaella D'Ettorre  
Data: 18/07/2017  
N° repertorio: 10473  
N° raccolta: 6932

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Conservatoria dei TRR.II. Roma 1 il 22/06/2023  
Reg. gen. 78600 - Reg. part. 57699  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:  
Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2



### Art. 47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:
  - a. una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;
  - b. una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
  - c. densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, alle seguenti condizioni specifiche:
  - a. per tutti gli interventi consentiti non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
  - b. nell'ambito degli interventi di categoria DR, è consentita la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore

a 2.000 mq, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo;

c. per gli interventi di categoria AMP, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE e DR, è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. Abitative;

b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP;

c. Servizi;

d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f. Parcheggi non pertinenziali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è stato costruito dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con:

- **progetto n.22170/1963** (licenza edilizia n. 414E del 27.10.1964)
- **variante progetto n.64307/1965** (licenza edilizia n. 1224 del 25.05.1966).

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato domanda prot.1685 del 1967 per cui è stato rilasciato **certificato di abitabilità n°1259 del 15.12.1967**; si allega in copia insieme a tutto il fascicolo progettuale.

Lo scrivente dopo ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto non esistono istanze.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XIII municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi rep. 1114 prot. CS/2024/7942 DEL 24/01/2024) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto (si allega risposta negativa del municipio).

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato all'ultima autorizzazione assentita che si riferisce alla variante di progetto n.64307/1965.

La difformità principale consiste nelle dimensioni di cucina e bagno che risultano ampliati rispetto al progetto a scapito della superficie del balcone che affaccia sul cortile interno.

Si segnalano inoltre le seguenti difformità:

- realizzazione di una nicchia in bagno;
- disimpegno di dimensioni diverse;
- demolizione del ripostiglio accorpato oggi al bagno;
- mancata graficizzazione di

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale. Pertanto dovrà essere trasmessa, attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET), al Municipio di competenza la presentazione di una SCIA in sanatoria (per accertamento di conformità) per interventi già realizzati.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.F.A.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.



### Frontespizio progetto n.22170/1963 (licenza edilizia n. 414E del 27.10.1964)

**PROPOSTA DI  
PROGETTO PER INTENSIVO**  
SULLE STRADE DI RR. 'A. ANCOLO 'C' (p.R. n.95)  
(ZONA VALLE AURELIA)  
(n° 22170/63)  
PROPRIETARIO  
PROGETTISTA E

ROMA LI 09 MARZO 1964

B. BRANDETTA  
A. BRANDETTA E O.

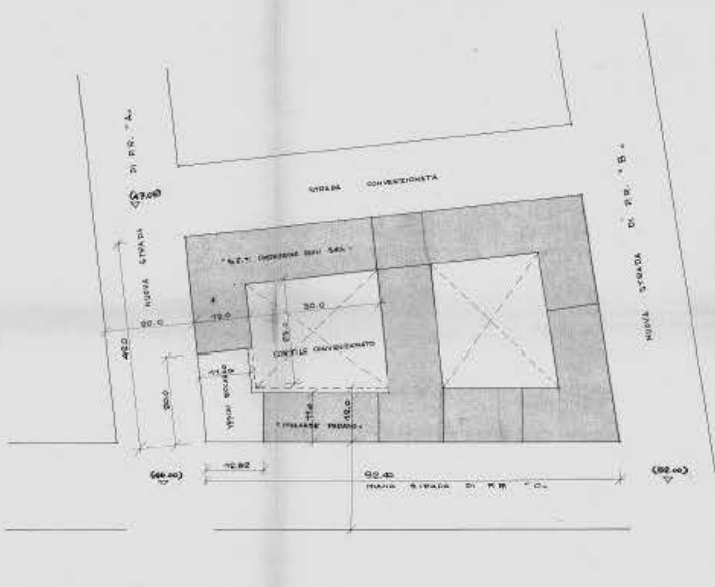
SP. P. G. R.  
REPUBBLICA DI SAN MARINO - EDILIZIA PRIVATA  
**PARERE FAVOREVOLE**  
Emissione del parere n. 22-0-1964  
in data del 12-0-1964  
9-4-1964  
DIREZIONE PRIVATA

PAG. 070 PARTICELLA 244 / 215

PLANIMETRIA GENERALE RDP. 1:1000

MURATA GIÀ COSTRUITA ED ESISTENTE



PLANIMETRIA RDP. 1:1500



**Frontespizio variante progetto n.64307/1965 (licenza edilizia n. 1224 del 25.05.1966)**

**PROPOSTA DI VARIANTE**

**PROGETTO PER INTENSIVO**

SULLE STRADE DI RR. 'A' ANGOLO 'C' (P.R. n.95)  
(ZONA VALLE AURELIA)

(n° 29170/65)

PROPRIETARIO:

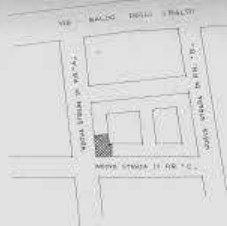
PROGETTISTA E O.L.:

REPARTO DI URBANISTICA PRIVATA  
PARECCHIA IOLE  
Espresso dalla nota del n. 1. E del n. 4 del 4 MAR. 1966  
al numero del verbale del n. 1504X  
del 22 MAR. 1966  
CAPOFILA CON DOTAZIONE PRIVATA  
S.P. 12/10/66

PROGETTISTA E O.L.

EDILIZIA PRIVATA  
n. 64307/65

12 FEB 1966



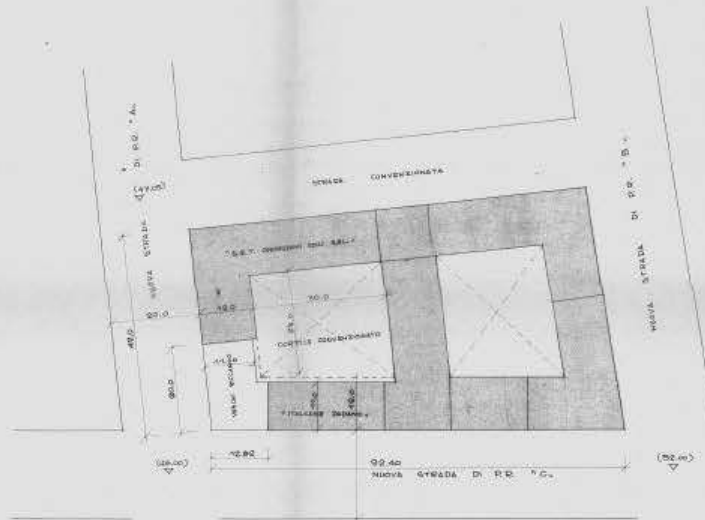
Foglio 979 PARTICOLA 614/215

PLANIMETRIA GENERALE

SCALE 1:1000

AREA	10.000
AREA COFINZIATA	10.000
AREA EDIFICABILE	10.000
AREA PERMUTAZIONE	10.000

DOVE GIÀ COSTRUITA ED ESPRIMERE



PLANIMETRIA

SCALE 1:1000

STRALCIO DEL PROGETTO 64307/1965 piano tipo: perimetrato in rosso l'interno 1



## SOVRAPPOSIZIONE DEL PROGETTO CON LO STATO DEI LUOGHI

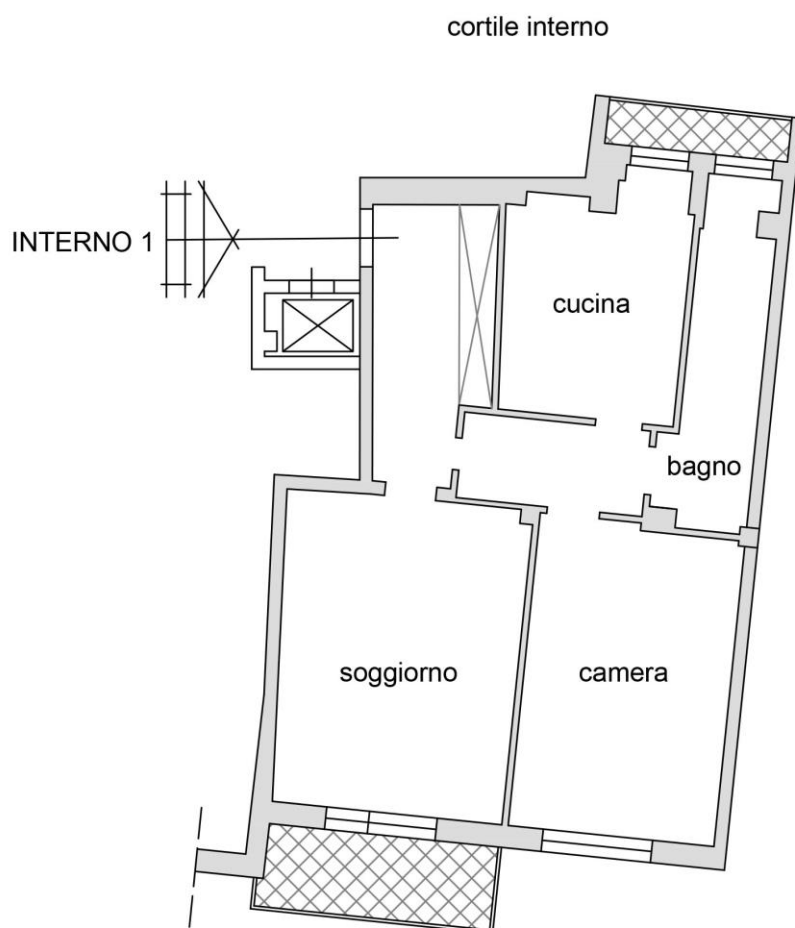


# PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

## APPARTAMENTO

Via Umberto Moricca n.43 - 1° piano

### INTERNO 1



Via Giovan Battista Gandino



N. 1259

Rip. XV - Mod. 164

# IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 1685/67 protocollo XV Rinartizione presentata da

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del nutrimento autorizzato con progetto N. 22170/63 di tipo medio della superficie Mq. 260 M<sup>3</sup> 6.500 sita in Via: Quilato Moricca 43.

Versato in c/c 1/46000 L. 108.000 per Conc. Gov. bolletta N. 292 Off. Post. AURELIO

## DICHIARA

12-12-67

abitabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani o più		uso abitaz.	uso vario
Piano cantine	cranio	8 cantine; 3 sottoungori; 1 auto tecnica;													—	—	12
» seminterrato	—														—	—	—
» terra	ugori														—	—	5
» terra R.	—														—	—	—
» I	alitar	1 2													3	8	6
» II	—	1 2													3	8	6
» III	—	1 2													3	8	6
» IV	—	1 2													3	8	6
» V	—	1 2													3	8	6
» VI	—	1 2													3	8	6
» Sanitari	cranio	1 lavatoio; 1 soffitta;													—	—	2
» VIII	—														—	—	—

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione: che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

## OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita

si riterà lo smaltimento delle acque di rifiuto fino a quando la loro non sarà provvista di fogna pubblica. Si richiama l'osservanza delle condizioni del Comando Rifiuti del fuoco di cui alla nota n.°

TASSA L. 60.060

BOLLETTA 3/5

42187/P del 30/8/67 =

Roma, 15 DIC. 1967

Il Capo dell'Ispezione Edilizia

p. IL SINDACO

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

A seguito di colloqui intercorsi con la dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del condominio di Via Umberto Moricca 43, è emerso che risultano oneri condominiali insoluti a carico degli esecutati riferiti a gestione ordinaria/riscaldamento (si allega documentazione ricevuta dall'amministratore).

Detti oneri insoluti saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

## 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) - Via Umberto Moricca, 43, interno 1, piano 1

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 378, Part. 167, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A3**  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
  - 2) Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
  - 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, ZONA AURELIO MONTE DI CRETA PIAZZA IRNERIO  
Abitazioni in stabili di fascia media: **3.663,00 €/mq**;  
(*borsinoimmobiliare.it di Roma Zona Aurelio Monte Di Creta Piazza Irnerio - maggio 2024*)
  - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Semicentrale/AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO):  
Abitazioni di tipo economico **3.500,00 €/mq**  
(*Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023*)

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 260.000,00 / 67,00 mq = 3.880,59 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 279.000,00 / 65,00 mq = 4.292,30 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 295.000,00 / 65,00 mq = 4.538,46 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$$(3.880,59 \text{ €/mq} + 4.292,30 \text{ €/mq} + 4.538,46 \text{ €/mq}) / 3 = 12.711,35 \text{ €/mq} / 3 = 4.237,11 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **4.200,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$$3.663,00 \text{ €/mq} + 3.500,00 \text{ €/mq} + 4.200,00 \text{ €/mq} / 3 = 11.363,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.787,66 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **3.800,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$73,50 \text{ mq} \times 3.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 279.300,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Umberto Moricca, 43, interno 1, piano 1	73,50 mq	3.800,00 €/mq	€ 279.300,00	100,00%	€ 279.300,00
				Valore di stima:	€ 279.300,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere **un contratto di locazione ad uso abitazione opponibile** alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione che lo scrivente ritiene pari a 0,95.

$$\text{€ } 279.300,00 \times 0,95 = \text{€ } 265.335,00$$

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	5000,00	€
Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario: i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale precedentemente stimati in € 5.000,00

€ 265.335,00 - € 5.000,00 = € 260.335,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

€ 260.335,00 - 10% = € 234.301,50 arrotondato a 235.000,00

***Valore finale di stima: € 235.000,00***

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

Roma, li 10/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Infante Pietro



## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fascicolo Progettuale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accesso agli atti municipio 13
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Borsa immobiliare Roma
- ✓ N° 3 Altri allegati - Immobili paragonabili
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda riassuntiva

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Umberto Moricca, 43, interno 1, piano 1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, zona Valle Aurelia a ridosso dei quartieri Aurelio e Trionfale; più precisamente in Via Umberto Moricca n.43, piano primo, interno 1.

Esternamente il fabbricato, in parte rivestito in cortina, è composto di sette piani fuori terra e si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Massimiliano Catapano il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio della locataria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si tratta di un appartamento così composto: ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, una camera, due balconi.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nè all'ultimo titolo assentito per una diversa distribuzione degli spazi interni come più avanti meglio descritta.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni appena sufficienti, i pavimenti sono in graniglia di marmo, tranne in bagno in cui pavimenti e rivestimenti sono in grès. Gli infissi sono alcuni in legno e alcuni in alluminio, gli avvolgibili sono in legno. La porta finestra in cucina è dotata di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio, l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia alloggiata sul balcone della cucina.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 378, Part. 167, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2

Art. 47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

***Prezzo base d'asta: € 235.000,00***

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 608/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 235.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Umberto Moricca, 43, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 378, Part. 167, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	73,50 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, zona Valle Aurelia a ridosso dei quartieri Aurelio e Trionfale; più precisamente in Via Umberto Moricca n.43, piano primo, interno 1.</p> <p>Esternamente il fabbricato, in parte rivestito in cortina, è composto di sette piani fuori terra e si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.</p> <p>Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 28/03/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Massimiliano Catapano, il Sig. **** Omissis ****, figlio della locataria Sig.ra **** Omissis ****. Si tratta di un appartamento così composto: ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, una camera, due balconi.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nè all'ultimo titolo assentito per una diversa distribuzione degli spazi interni come più avanti meglio descritta. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni appena sufficienti, i pavimenti sono in graniglia di marmo, tranne in bagno in cui pavimenti e rivestimenti sono in grès. Gli infissi sono alcuni in legno e alcuni in alluminio, gli avvolgibili sono in legno. La porta finestra in cucina è dotata di grate in materiale metallico anti intrusione. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio, l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia alloggiata sul balcone della cucina.</p>		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		