
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2019 riunita con 605/2019 e 108/2024 di R.G.E.

promossa da

Unicredit S.p.A.

Codice fiscale: 00348170101

Partita IVA: 00348170101

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2019 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.000,00	27



INCARICO

All'udienza del 11/02/2020, 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., 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 Albignasego, 30, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento, di proprietà dei Signori e (già), ubicato nel Comune di Roma, in Via Albignasego n. 30, secondo ed ultimo piano, interno 3, zona Cesano - Osteria Nuova (municipio XV ex XX), a nord ovest della città, fuori dal grande raccordo anulare.



Esternamente il fabbricato è composto di tre piani fuori terra e si presenta in sufficienti 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 16/02/2022 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Roberto Tartaglia e il Sig. in qualità di comproprietario esecutato.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale.

Si tratta di un appartamento mansardato composto di: soggiorno, 2 camere, bagno, cucina.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento ha un'altezza media di 1,90 metri; si presenta in buone condizioni, i pavimenti in tutte le stanze, compresi bagno e cucina sono in grés.

Gli infissi sono in alluminio di colore bianco a doppia camera, l'oscuramento è garantito da persiane in presenti soltanto nel bagno e nella camera da letto.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, i radiatori sono in alluminio, l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia alloggiata nel ripostiglio.





FOTO 1: INGRESSO



FOTO 2: SOGGIORNO



FOTO 3: SOGGIORNO



FOTO 4: BAGNO



FOTO 5: CAMERA DA LETTO



FOTO 6: CUCINA





FOTO 7: CAMERA



FOTO 8: PARTICOLARE FINESTRA
DISIMPEGNO



FOTO 9: PARTICOLARE FINESTRA



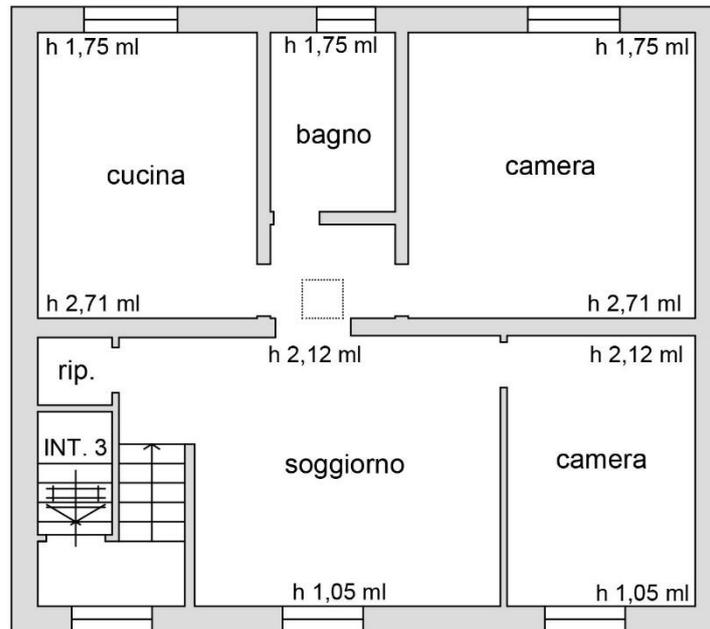
FOTO 10: RIPOSTIGLIO DOVE È
ALLOGGIATA LA CALDAIA



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

APPARTAMENTO VIA ALBIGNASEGO, 30

2° PIANO - INT. 3



VIA ALBIGNASEGO



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Albignasego, 30, interno 3, piano 2

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 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile confina con altra u.i.u. adiacente, distacchi su Via Albignasego, altra proprietà, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	81,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	1,91 m	2
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio XV (ex XX), quadrante nord della città, all'esterno del G.R.A. lungo la Via Braccianese, estrema propaggine nord del territorio del Comune di Roma da cui dista circa 21 km.

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

- un sistema viario compreso tra Via Braccianense e Via Anguillarese
- difficili collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- sufficienti servizi commerciali ed artigianali.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992 ,	.	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 120, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 158,00 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 02/03/2000	.	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 120, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.092,31 Piano 2
Dal 02/03/2000 al 08/02/2001 I	proprietari per 1/3 ciascuno.	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 120, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 511,29 Piano 2
Dal 08/02/2001 al 09/11/2015	proprietari per 1/2 ciascuno.	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 120, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 511,29 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 15/02/2022	proprietari per 1/2 ciascuno.	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 120, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 511,29 Piano 2

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
	26	120	3	6	A4	6	4,5 vani	89 mq	511,29 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla realizzazione di una finestra nel disimpegno e ad un diverso prospetto dovuto all'apertura di una finestra su Via Albignasego.

Tali difformità saranno descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia".

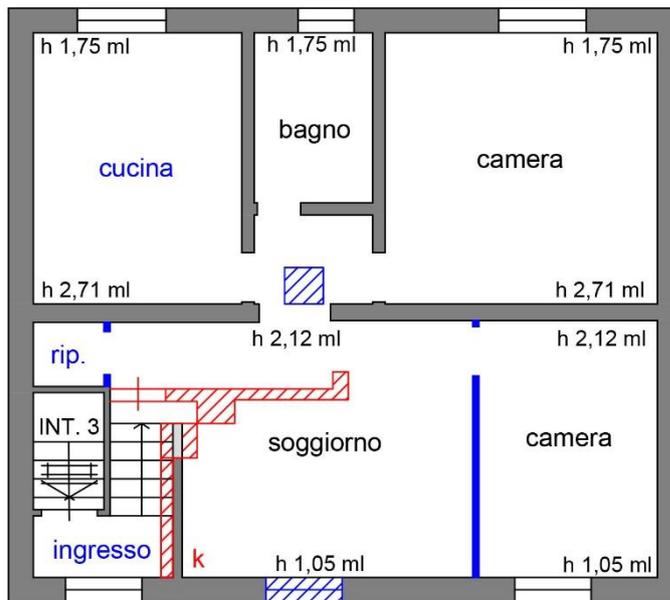


PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

APPARTAMENTO VIA ALBIGNASEGO, 30

2° PIANO - INT. 3

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni
-  Realizzazione finestre



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in discreto 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 media: 1,90 mt (min.1,05 mt, max 2,71 mt);
Str. portante: blocchetti di tufo con cordoli perimetrali di coronamento in c.a.;
Solai: misti in c.a. e laterizio;
Pareti esterne: intonaco di malta cementizia;
Pareti interne: intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna: grès;
Infissi interni: in alluminio con doppio vetro;
Infissi esterni: persiane in bagno e camera da letto;
Impianto elettrico: da verificare
Impianto termico: termosifoni in alluminio;
Copertura: a falde

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1981 al 12/08/2000	nata a il , nato a e nato a proprietari per 1/3 ciascuno. Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. Roma 1	19/03/1984	26138	20433
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate Roma	30/11/1981	8	9351		
Dal 12/08/2000 al 24/06/2005	nato a e nato a , proprietari per 1/2 ciascuno. Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	20/10/2004	125966	82055
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate Roma	08/02/2001	22	83
Dal 24/06/2005 al 14/02/2019	nato a il e nata a il proprietari per 1/2 ciascuno. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pasquale Cordasco	24/06/2005	102775	33816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	14/07/2005	95078	55360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A seguito di Ispezioni ipotecarie lo scrivente ha rilevato la presenza di:

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ in morte del Sig., trascritta il reg.part. Reg. Gen. (atto notaio Leonello Anderlini del 15/12/1994) - si allega copia.
- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ in morte della Sig.ra, trascritta il reg.part. Reg. Gen. (atto notaio Pasquale Cordasco del 24/06/2005 rep.102775/33816) - si allega copia.

Nell'atto di provenienza, nella trascrizione dell'accettazione tacita di eredità compiuta dai danti causa della parte esecutata, nonché nell'atto di mutuo (e nella nota di iscrizione d'ipoteca) **l'immobile è stato erroneamente riportato come censito catastalmente al foglio 326 anziché 26.**

Stante il suindicato errore nella indicazione del foglio catastale, **il creditore precedente ha ottenuto la rettifica dell'atto di provenienza (Atto Notaio Taccone 22/9/23 rep.4279), annotata il 2/10/23 Form. 87135 a margine della suindicata formalità 55360 del 14/7/05.**

Stante il suindicato errore nella indicazione del foglio catastale, **il creditore precedente ha ottenuto la rettifica dell'atto di accettazione tacita, annotata il 5/10/23 Form. 88082 a margine della suindicata formalità 97861 del 15/12/05.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
 Iscritto a Roma 1 il 14/07/2005
 Reg. gen. 95079 - Reg. part. 29584
 Importo: € 310.000,00
 A favore di Unicredit Banca per la casa S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 155.000,00
 Rogante: notaio Pasquale Cordasco
 Data: 24/06/2005



N° repertorio: 102776
N° raccolta: 33817

Note

Si precisa che per errore materiale l'ipoteca è stata iscritta al foglio 326 (p.lla 120 sub 3) anzichè foglio 26 (p.lla 120 sub 3).

Il creditore procedente ha ottenuto la rettifica dell'atto di mutuo (atto Notaio Taccone 22/9/23 rep. 4280) con il quale ha iscritto ipoteca (con i dati catastali corretti) il 3/10/23 Form. 18684

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Roma 1 il 03/10/2023
Reg. gen. 118884 - Reg. part. 18684
Importo: € 310.000,00
A favore di Unicredit Banca per la casa S.P.A.
Contro
Capitale: € 155.000,00
Rogante: notaio Roberto Taccone
Data: 22/09/2023
N° repertorio: 4280
N° raccolta: 3070

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 14/02/2019
Reg. gen. 17228 - Reg. part. 11741
A favore di Unicredit S.p.A.
Contro
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 08/05/2019
Reg. gen. 53533 - Reg. part. 37425
A favore di Unicredit S.p.A.
Contro

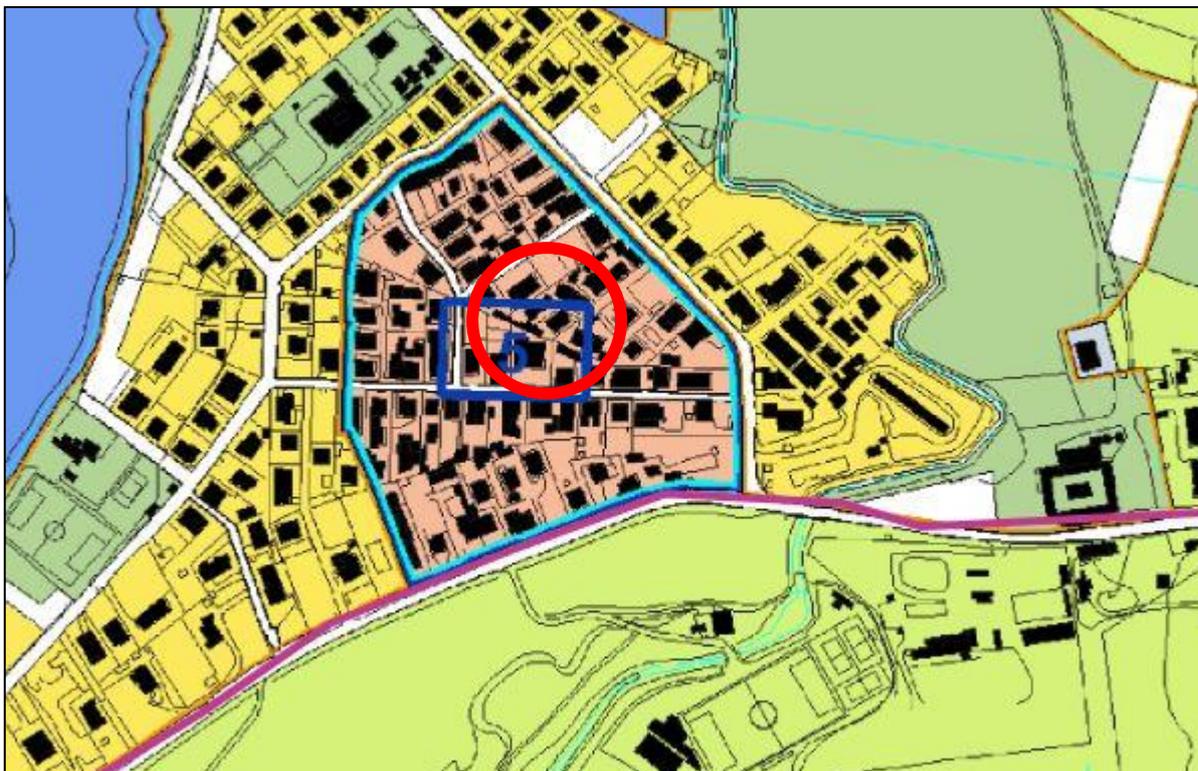
Note

In entrambi gli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione (14/2/19 F. 11741 e 8/5/19 F. 37425) il bene è stato erroneamente riportato come censito catastalmente al foglio 326 anziché 26. **Il creditore procedente ha ottenuto la rettifica dell'atto di provenienza, dell'atto di mutuo e della iscrizione ipotecaria, ma non è stato possibile rettificare le trascrizioni dei pignoramenti. Pertanto ha intrapreso una nuova esecuzione (RE 108/24) con i dati catastali corretti nonché il cognome da nubile della signora (già, riunita alle precedenti (RE 67/19 RE 605/19).**

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/02/2024
Reg. gen. 20996 - Reg. part. 15962
A favore di PRISMA SPV s.r.l.
Contro



Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.



Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.
2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.
3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.
4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.
5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle



sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.
7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.



11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:
- aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
 - aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
 - aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.
12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.
13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.
14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.
15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:
- nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
 - nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
 - i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.
17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:
- variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
 - trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
 - estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard



urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

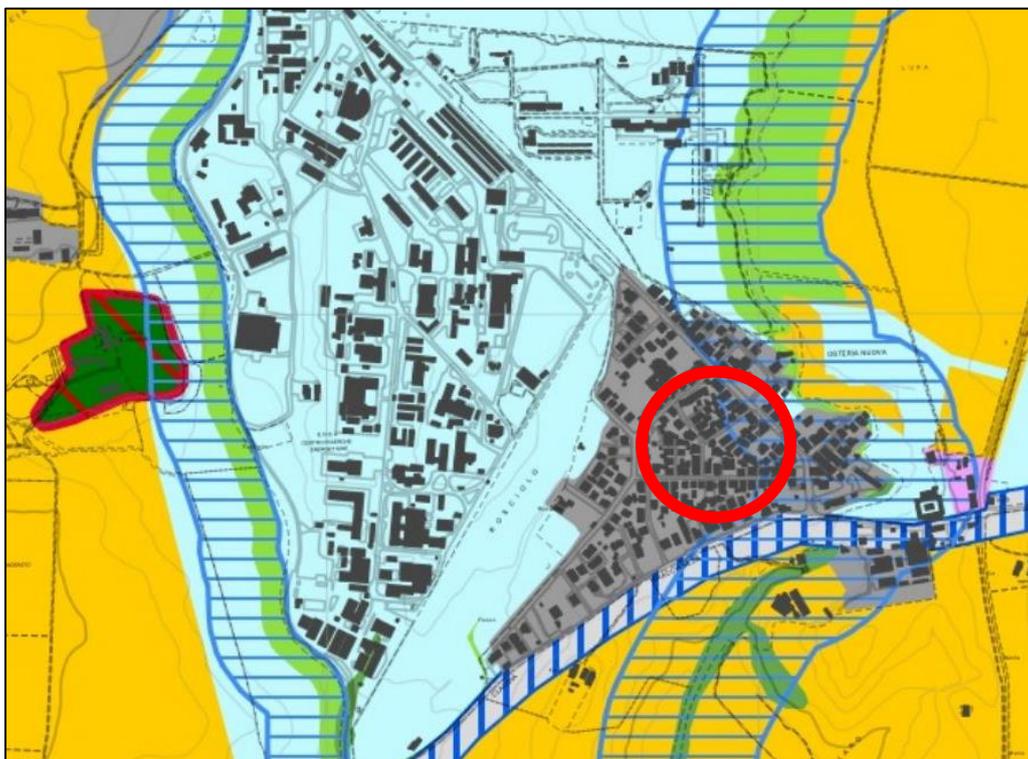
18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

Programma integrato - Municipio XV (ex XX) n.5 Osteria Nuova Città da ristrutturare

Sono state eseguite ricerche presso il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio:

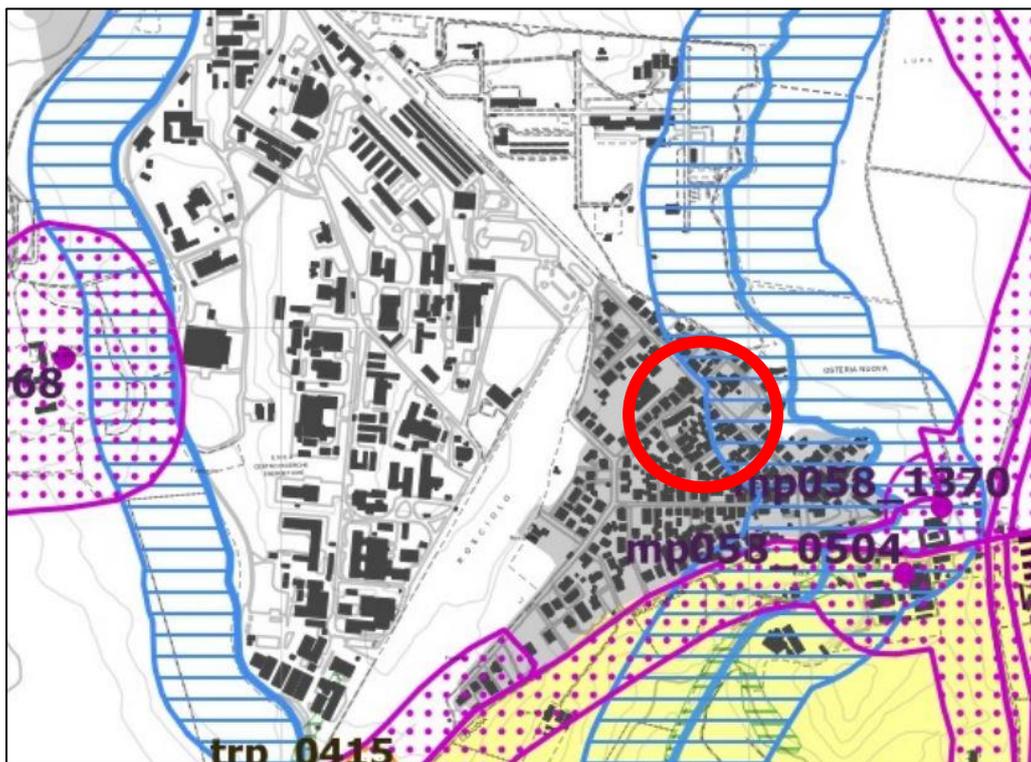
PTPR Tavola A: SISTAMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

- Sistemi ed ambiti del Paesaggio Insediativo
- Paesaggio degli insediamenti urbani.



PTPR Tavola B: BENI PAESAGGISTICI - Aree Urbanizzate:

- Paesaggio degli insediamenti urbani



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni. Il 17/02/1986 prot.n.20364 è stata presentata domanda di Condono Edilizio dalla precedente proprietaria, Sig.ra, per il piano secondo e il 05/03/1997 è stata rilasciata la relativa Concessione in Sanatoria n. 22740 (di cui siallega copia). Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Condono del Comune di Roma i relativi documenti.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale né all'ultimo titolo edilizio assentito (planimetria allegata al condono) in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione privi di autorizzazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad una variazione del prospetto su Via Albignasego, più precisamente:

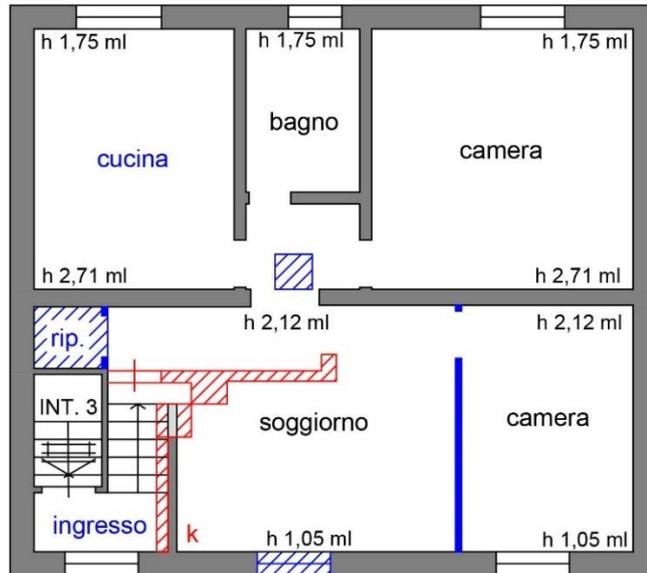
1. spostamento dell'ingresso all'appartamento;
2. realizzazione di un tramezzo in soggiorno a formare una seconda camera;
3. realizzazione del ripostiglio;
4. spostamento della cucina;
5. apertura di una finestra in soggiorno;
6. apertura di una finestra nel disimpegno nella parte più alta del tetto a falde.

Per sanare gli illeciti descritti dal punto di vista urbanistico-edilizio, sarà necessario presentare regolare S.C.I.A. in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 23, d.P.R. 380/2001 - art. 7, d.P.R. 160/2010 al Municipio di appartenenza, i cui costi, compresi di parcella di un tecnico qualificato, possono essere quantificati in € 2.500,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

La regolarizzazione catastale prevede la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA al N.C.E.U. del Comune di Roma i cui costi saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, pertanto decurtati dal prezzo finale di stima quantificabili in € 500,00.



-  Demolizioni
-  Ricostruzioni
-  Realizzazione finestre



Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



MODULINO
E. 19. 102 - 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETI-LEGGI 23 APRILE 1983, N. 471)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via ALBIGNASEGO N°30
Ditta,
Allegata alla dichiarazione presentata dal CANTIERE EDILIZIO N°

PIANO SECONDO
INT. B h. 260
F.26 PART. 120 sub 3

DISTACCO VERSO
DITTA

DISTACCO VERSO
DITTA

DITTA
PART. 108

DISTACCO VERSO
VIA ALBIGNASEGO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilato dal geom.
PANITTERI ALESSANDRO
(Tetto, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei geom.
della Provincia di ROMA
DATA 1-6-84
Firma: [Firma]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:07/06/1984 - Data: 15/02/2022 - n. T136125 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2022 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 26 - Particella: 120 - Subalterno: 3 >
VIA ALBIGNASEGO n. 30 piano: 2 interno: 3;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile de quo non è ricompreso in condominio.

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 Albignasego, 30, interno 3, piano 2

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 120, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4
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) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
 - 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 - 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso commerciale 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, Cesano (Municipio: XV - ex Municipio XX) Z52:
Abitazioni II fascia: **1.300,00 €/mq**;
(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – II numero 2020).
 - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/CESANO (VIA DI BACCANELLO):
Abitazioni di tipo economico: **1.000,00 €/mq**;
(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2021).
 - 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
 - Immobile paragonabile n.1: € 100.000,00 / 65,00 mq = 1.538,46 €/mq;
 - Immobile paragonabile n.2: € 75.000,00 / 65,00 mq = 1.153,84 €/mq;
 - Immobile paragonabile n.3: € 115.000,00 / 85,00 mq = 1.352,94 €/mq.



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

$(1.538,46 \text{ €/mq} + 1.153,84 \text{ €/mq} + 1.352,94 \text{ €/mq}) / 3 = 4.045,24 \text{ €/mq} / 3 = 1.348,41 \text{ €/mq}$
arrotondato a 1.350,00 €/mq

Valore al mq dell'unità immobiliare di riferimento 3: **1.350,00 €/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 = Valore medio

$1.300,00 \text{ €/mq} + 1.000,00 + 1.350,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.650,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.216,66 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$102,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 122.400,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Albignasego, 30, interno 3, piano 2	102,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 122.400,00	100,00%	€ 122.400,00
				Valore di stima:	€ 122.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria e nuovo accatastamento DOCFA pari a € 3.000,0

$\text{€ } 122.400,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 119.400,00$



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 5 %.

€ 119.400,00 - € 5 % = € 113.430,00 arrotondato a € 113.000,00.

Valore finale di stima: € 113.000,00

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 15/03/2024

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria demolizioni e ricostruzioni
- ✓ N° 3 Altri allegati - Immobili paragonabili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni BIR
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Successione/accettazione eredità
- ✓ N° 1 Verbale di accesso
- ✓ N° 14 Rilievo fotografico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Condomo
- ✓ N° 1 Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Scheda riassuntiva



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Albignasego, 30, interno 3, piano 2

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento, di proprietà dei Signori e , ubicato nel Comune di Roma, in Via Albignasego n. 30, secondo ed ultimo piano, interno 3, zona Cesano - Osteria Nuova (municipio XV ex XX), a nord ovest della città, fuori dal grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di tre piani fuori terra e si presenta in sufficienti 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 16/02/2022 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario l'avv. Roberto Tartaglia e il Sig. in qualità di comproprietario esecutato.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. Si tratta di un appartamento mansardato composto di: soggiorno, 2 camere, bagno, cucina. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento ha un'altezza media di 1,90 metri; si presenta in buone condizioni, i pavimenti in tutte le stanze, compresi bagno e cucina sono in grés.

Gli infissi sono in alluminio di colore bianco a doppia camera, l'oscuramento è garantito da persiane in presenti soltanto nel bagno e nella camera da letto.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, i radiatori sono in alluminio, l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia alloggiata nel ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 120, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

Programma integrato - Municipio XV (ex XX) n.5 Osteria Nuova Città da ristrutturare.

Prezzo base d'asta: € 113.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Albignasego, 30, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 120, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	102,00 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento, di proprietà dei Signori e , ubicato nel Comune di Roma, in Via Albignasego n. 30, secondo ed ultimo piano, interno 3, zona Cesano - Osteria Nuova (municipio XV ex XX), a nord ovest della città, fuori dal grande raccordo anulare.</p> <p>Esternamente il fabbricato è composto di tre piani fuori terra e si presenta in sufficienti 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 16/02/2022 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Roberto Tartaglia e il Sig. in qualità di comproprietario esecutato.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale.</p> <p>Si tratta di un appartamento mansardato composto di: soggiorno, 2 camere, bagno, cucina.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento ha un'altezza media di 1,90 metri; si presenta in buone condizioni, i pavimenti in tutte le stanze, compresi bagno e cucina sono in grés.</p> <p>Gli infissi sono in alluminio di colore bianco a doppia camera, l'oscuramento è garantito da persiane in presenti soltanto nel bagno e nella camera da letto. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, i radiatori sono in alluminio, l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia alloggiata nel ripostiglio.</p>		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig.		

