
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Misitano Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 807/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

All'udienza del 10/01/2024, il sottoscritto Arch. Roberta Misitano, con studio in via Riccardo Zandonai 95 - 00135 - Roma (RM), email r.misitano@ufficiodiarchitettura.it, PEC r.misitano@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2024 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 Pace del Mela 48, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Pace del Mela 48, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un edificio di quattro piani fuori terra, edificato tra gli anni Settanta e Ottanta in assenza di licenza edilizia. L'appartamento è così composto: soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni e balcone perimetrale su due lati. L'immobile è a carattere prettamente residenziale ed è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma, in località Borghesiana all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nella periferia est della città a sud della via Prenestina. La frazione Borghesiana è un'area di edilizia non pianificata che risale agli anni Cinquanta; negli anni la borgata ha subito una forte crescita con un grosso carico di speculazione edilizia visibile ancora oggi. Il bene è inserito nella porzione di quartiere che ha le principali vie di collegamento rappresentate dalla via Prenestina a nord e dalla via Casilina a sud. Ad est la lunga via Borghesiana attraversa tutto il quartiere. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è scarsamente dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 045 e 051 e dalla linea C della metropolitana fermata Borghesiana. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

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

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

Trattasi di locale cantina posto al piano terreno di un edificio di quattro piani fuori terra, edificato tra gli anni Settanta e Ottanta in assenza di licenza edilizia. L'immobile è a carattere prettamente residenziale ed è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma, in località Borghesiana all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nella periferia est della città a sud della via Prenestina. La frazione Borghesiana è un'area di edilizia non pianificata che risale agli anni Cinquanta; negli anni la borgata ha subito una forte crescita con un grosso carico di speculazione edilizia visibile ancora oggi. Il bene è inserito nella porzione di quartiere che ha le principali vie di collegamento rappresentate dalla via Prenestina a nord e dalla via Casilina a sud. Ad est la lunga via

Borghesiana attraversa tutto il quartiere. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è scarsamente dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 045 e 051 e dalla linea C della metropolitana, fermata Borghesiana. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pace del Mela 48, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Pace del Mela 48, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

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

- **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* ****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

Il bene confina a nord-ovest con via Pace del Mela, a sud-ovest con scala condominiale, a nord-est con via Motta D'Affermo, a sud-est con il sub 504 della particella 155 foglio 1022 del Catasto Fabbricati del Comune di Roma; salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

Il bene confina con corridoio comune, cantina 2 bis, appartamento int. A, vano scala; salvo altri.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 72,00 mq | 82,00 mq | 1 | 82,00 mq | 2,80 m | 2 |
| Balcone scoperto | 22,70 mq | 23,80 mq | 0,25 | 5,95 mq | 0,00 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 87,95 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 87,95 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti riduttivi sono quelle rilevate in sede di sopralluogo avvenuto in data 6 febbraio 2024, alla presenza del Custode della Procedura Dottor Roberto Carisi, del sottoscritto Esperto e del debitore signor **** **Omissis** ****, confrontate con la planimetria catastale storica del 06/11/1996, presentata in seguito alla pratica per il frazionamento dell'appartamento originario di maggior consistenza (ex sub 5); in riferimento alla domanda di condono protocollo 87/28243 sot.3 del 24/03/1986 per la quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 310979 del 29/01/2004, reperita dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza. La planimetria catastale attuale, infatti, fa riferimento ad una variazione catastale del 2013 che non ha trovato alcun riscontro presso gli uffici comunali. In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del 1996 (vedi paragrafi CORRISPONDENZA CATASTALE e REGOLARITA' EDILIZIA).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Cantina | 7,00 mq | 8,00 mq | 0,20 | 1,60 mq | 3,45 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti riduttivi sono quelle rilevate in sede di sopralluogo avvenuto in data 6 febbraio 2024, alla presenza del Custode della Procedura Dottor Roberto Carisi, del sottoscritto Esperto e del debitore signor **** **Omissis** ****, confrontate con la planimetria catastale attuale (del 2002) relativa alla successiva domanda di condono prot.564206 del 09/12/2004 presentata per il

frazionamento del piano terreno - con precedente destinazione commerciale - che aveva ottenuto la concessione in sanatoria n. 327199 del 05/04/2005 relativa alla domanda di condono protocollo 87/28423 sot.4 del 24/03/1986. In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in termini di consistenza (vedi paragrafi CORRISPONDENZA CATASTALE e REGOLARITA' EDILIZIA).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--------------------------|--|
| Dal 15/02/1985 al 22/02/1989 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 1022, Part. 155, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 227,00 Piano 2 |
| Dal 22/02/1989 al 01/01/1992 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 1022, Part. 155, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 2,27 Piano 2 |
| Dal 01/01/1992 al 06/11/1996 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 1022, Part. 155, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 1.301,47 Piano 2 |
| Dal 06/11/1996 al 09/05/2005 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 1022, Part. 155, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano 2 |
| Dal 09/05/2005 al 04/04/2013 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 1022, Part. 155, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano 2 |
| Dal 04/04/2013 al 04/04/2014 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 1022, Part. 155, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano 2 |
| Dal 04/04/2014 al 09/11/2015 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 1022, Part. 155, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 90 mq. Totale escluse aree scoperte 82 mq Rendita € 650,74 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 11/01/2024 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 1022, Part. 155, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 |

| | | |
|--|--|---|
| | | Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 90 mq. Totale escluse aree scoperte 82 mq Rendita € 650,74 Piano 2 |
|--|--|---|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--------------------------|---|
| Dal 19/11/2002 al 10/07/2004 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 1022, Part. 155, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. / mq. Rendita € 20,61 Piano T |
| Dal 15/07/2004 al 09/05/2005 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 1022, Part. 155, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. / mq. Rendita € 20,61 Piano T |
| Dal 09/05/2005 al 09/11/2015 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 1022, Part. 155, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq. Superficie catastale 8 mq Rendita € 20,61 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 11/01/2024 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 1022, Part. 155, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7mq. Superficie catastale 8 mq Rendita € 20,61 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si evidenzia che per quanto riguarda i diritti di proprietà del bene indicati nella visura catastale e relativi agli anni dal 2002 fino al 9 maggio 2005, questi risultano errati poiché al tempo il bene risultava di proprietà dei signori **** *Omissis* **** per la quota di 1/2 e **** *Omissis* **** e **** *Omissis* **** per la quota di 1/4 ciascuno.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--|------|-----|-----|---|----|---|--------|---|----------|---|--|
| | 1022 | 155 | 503 | 6 | A2 | 6 | 4 vani | Totale: 90 mq. Totale escluse aree scoperte 82 mq | 650,74 € | 2 | |
|--|------|-----|-----|---|----|---|--------|---|----------|---|--|

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attuale. Tali difformità riguardano:

1. la diversa distribuzione degli spazi interni;
2. la creazione di un nuovo bagno;
3. l'apertura di una finestra sul prospetto nord-ovest nel nuovo bagno.

Si segnala, inoltre, che le dimensioni del balcone rilevate in sede di sopralluogo risultano conformi alla planimetria catastale del 1996, ma non a quelle dell'ultima planimetria presente in Catasto (del 2013), nella quale la larghezza del balcone è erroneamente maggiorata. Le difformità sopra rilevate - previa verifica con gli uffici comunali di competenza - potranno essere sanate con una pratica edilizia a sanatoria (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 1022 | 155 | 509 | 6 | C2 | 7 | 7mq. | 8 mq | 20,61 € | T | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Tali difformità riguardano in particolare la larghezza della cantina che risulta maggiore rispetto alla dimensione rappresentata nella planimetria catastale. Tale difformità potrà essere sanata con una pratica edilizia a sanatoria relativa alla rimessa in pristino dei luoghi (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

Le condizioni dell'appartamento - verificate in sede di sopralluogo - sono buone; in alcune zone del soffitto e delle pareti delle camere sono presenti scrostamenti superficiali delle pitture dovuti ad infiltrazioni di umidità e fenomeni di risalita. L'immobile è completamente arredato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

Le condizioni del bene - verificate in sede di sopralluogo - sono buone. Al suo interno sono presenti suppellettili di varia specie e natura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

Il bene non è inserito all'interno di un condominio costituito; pertanto non possiede un regolamento. Risultano, altresì, parti comuni la corte che circonda l'edificio, l'androne, il corpo scala e il corridoio di distribuzione dei locali cantina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

Non si segnala la presenza di servitù sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile pignorato è stato edificato tra gli anni Settanta e Ottanta in assenza di regolare licenza edilizia. L'edificio ha accesso pedonale da via Pace del Mela 48 mediante un cancello in ferro, parte integrante della recinzione metallica sulla strada che sormonta un muretto perimetrale. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con tamponatura in laterizio; la copertura è a terrazza non praticabile. Tre prospetti del fabbricato, con basamento in cortina di mattoni, sono rifiniti ad intonaco; il quarto, in mattoni a faccia vista, non è intonacato. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è scarso. Il portone di accesso dal cortile comune è in alluminio e vetro. L'immobile non è dotato di ascensore. La porta di ingresso dell'appartamento non è blindata. L'altezza utile interna rilevata è pari a ml.2.80; la pavimentazione dell'appartamento è in parquet; in ceramica nei bagni. Le pareti delle camere sono rifinite con intonaco tintecciato con colori chiari. Gli infissi esterni sono doppi, in legno con vetro semplice internamente e in alluminio con vetro semplice all'esterno; tra i due infissi hanno sede serrande avvolgibili in PVC. Il bagno è rivestito con mattonelle in ceramica e ed è dotato di sanitari e rubinetterie di marche medie. L'impianto elettrico è sotto traccia, ma non è dotato di certificazione di conformità alla normativa vigente; l'impianto idrico e l'impianto fognario sono allacciati alla rete comunale;

L'impianto termico è autonomo con corpi radianti in alluminio; la caldaia - - che produce anche l'acqua calda sanitaria - è posizionata sul balcone all'esterno della cucina, in una struttura in alluminio anodizzato. E' presente un impianto di aria condizionata obsoleto, attualmente non funzionante. In salone e in una delle camere, alcune pareti sono ricoperte con pannelli di legno decorati e variamente intarsiati (boiseries). In alcune zone del soffitto e delle pareti delle camere sono presenti scrostamenti superficiali delle pitture dovuti ad infiltrazioni di umidità e fenomeni di risalita. L'immobile è completamente arredato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile pignorato è stato edificato tra gli anni Settanta e Ottanta in assenza di regolare licenza edilizia. L'edificio ha accesso pedonale da via Pace del Mela 48 mediante un cancello in ferro, parte integrante della recinzione metallica sulla strada che sormonta un muretto perimetrale. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con tamponatura in laterizio; la copertura è a terrazza non praticabile. Tre prospetti del fabbricato, con basamento in cortina di mattoni, sono rifiniti ad intonaco; il quarto, in mattoni a faccia vista, non è intonacato. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è scarso. Il portone di accesso dal cortile comune è in alluminio e vetro. L'immobile non è dotato di ascensore. La porta di ingresso alla cantina è in alluminio. L'altezza utile interna rilevata è pari a ml.3,45; la pavimentazione interna è in mattonelle di graniglia; le pareti sono rifinite ad intonaco tinte. Non sono presenti segni di umidità o muffe. L'impianto elettrico è allacciato al contatore dell'appartamento di pertinenza (Bene n.1 della presente relazione).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore signor **** **Omissis** ****, il quale in sede di sopralluogo ha dichiarato essere la sua abitazione principale assieme alla moglie signora **** **Omissis** **** e ai due figli maggiorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/02/1989 al 09/05/2005 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Fabrizio Polidori | 22/02/1989 | 18571 | 2534 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 08/03/1989 | 23380 | 13234 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/05/2005 | **** <i>Omissis</i> **** | Atto di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Enzo Chialamberto | 09/05/2005 | 52942 | 11231 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | | 59693 | 36035 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza sopra citati sono stati reperiti dal sottoscritto Esperto e sono allegati alla presente relazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/02/1989 al 09/05/2005 | **** <i>Omissis</i> **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Fabrizio Polidori | 22/02/1989 | 18571 | 2534 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 08/03/1989 | 23380 | 13234 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/05/2005 | **** <i>Omissis</i> **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Enzo Chialamberto | 09/05/2005 | 52942 | 11231 |

| Trascrizione | | | |
|---------------|------------|-----------|------------|
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Roma 1 | 12/05/2005 | 59694 | 36036 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza sopra citati sono stati reperiti dal sottoscritto Esperto e sono allegati alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Roma
Iscritto a Roma il 16/11/2020
Reg. gen. 117564 - Reg. part. 20526
Importo: € 80.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Rogante: Tribunale Civile di Roma
Data: 09/10/2018
N° repertorio: 31155

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 02/08/2023
Reg. gen. 100674 - Reg. part. 74267
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 20, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A. Il Piano Particolareggiato zona "O" n.25 "Borghesiana - Biancavilla", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 31.03.1999, in fase di riadozione, individua l'immobile in oggetto nel foglio "Zonizzazione - Zona di completamento indice 0,8". Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 25 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito "Aree urbanizzate del PTPR"; nella Tav. C in "Beni del patrimonio culturale - Tessuto urbano"; nella Tav. D in "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". L'utilizzazione del Bene n.1 è residenziale (categoria catastale A/2 - Abitazioni di tipo civile). La categoria catastale del Bene n.2 è C/2 (Magazzini e locali di deposito).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia. Dalle visure effettuate presso l'U.S.C.E. (Ufficio Speciale Condono Edilizio) del Comune di Roma, al fine di rilevare l'eventuale presenza di domande di condono edilizio ai sensi delle Leggi n.47/85, D.L. 30/09/2003 n.269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003 n.326, per l'intero piano secondo e quindi per l'immobile in oggetto è stata reperita la domanda di condono prot.n.87/28423 sot.3 del 24 marzo 1986, per la quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria n.310979 del 29 gennaio 2004; nonché la domanda di condono prot. 517518 sot.0 del 31/03/2004 relativa al frazionamento dell'appartamento di maggior consistenza individuato precedentemente con il sub 5; la pratica è in lavorazione. L'Esperto ha inoltre effettuato un accesso agli atti al Municipio VII di competenza per verificare l'esistenza di pratiche amministrative autorizzative della situazione attuale dello stato dei luoghi, ricevendo risposta negativa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attuale (della quale non sono state riscontrate pratiche autorizzative), nonché rispetto alla planimetria relativa alla domanda di condono sopra indicata. Tali difformità riguardano:

1. la diversa distribuzione degli spazi interni;
2. la creazione di un nuovo bagno;
3. l'apertura di una finestra sul prospetto nord-ovest nel nuovo bagno.

Ai fini della regolarità edilizia potrà essere presentata - previa verifica con l'ufficio tecnico comunale di competenza - una pratica edilizia a sanatoria S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), ad un costo stimato in euro 2.500,00 circa comprensivo delle sanzioni dovute e delle spese per un professionista abilitato. Al termine della pratica suddetta occorre presentare una variazione catastale che rappresenti la planimetria dello stato di fatto. I costi di questa procedura possono essere stimati all'incirca in € 500,00, comprensivi dei diritti d'istruttoria e degli onorari di un professionista. Per quanto riguarda le certificazioni di conformità degli impianti, queste non sono state consegnate alla scrivente poiché non presenti. Al fine di rendere conformi gli impianti alla normativa vigente e per l'ottenimento delle relative certificazioni si stima un costo complessivo approssimativo di € 3.000,00 circa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 2, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia. Dalle visure effettuate presso l'U.S.C.E. (Ufficio Speciale Condono Edilizio) del Comune di Roma, al fine di rilevare l'eventuale presenza di domande di condono edilizio ai sensi delle Leggi n.47/85, D.L. 30/09/2003 n.269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003 n.326, per l'immobile in oggetto è stata reperita la domanda di condono prot.n.87/28423 sot.4 del 24 marzo 1986, per le quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria n.327199 del aprile 2005 (per il piano terra a destinazione commerciale); per il successivo frazionamento è stata presentata domanda di condono prot.564206 del 09/12/2004; la pratica è in lavorazione. Per il cambio di destinazione d'uso dell'intero piano terreno da commerciale ad altre destinazioni (appartamento, cantine, box) in data 19 aprile 2004 con prot.67747 era stata presentata presso l'U.S.C.E. - per errata destinazione d'uso - domanda di riesame della pratica di condono sopra indicata; la pratica è in lavorazione.

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Tali difformità riguardano:

1. la diversa larghezza della cantina rappresentata in planimetria di dimensione minore rispetto allo stato dei luoghi.

Ai fini della regolarità edilizia dovrà essere ripristinato lo stato rappresentato nella planimetria catastale, mediante una pratica edilizia C.I.L.A. a sanatoria. I costi della suddetta procedura edilizia comprensivi dei costi per i lavori di ripristino, delle sanzioni dovute e degli oneri per un professionista abilitato possono essere stimati in euro 2.500,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PACE DEL MELA 48, INTERNO 5, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato è dotato di un accordo tra gli occupanti degli appartamenti, svolto in modalità domestica. La rata mensile relativa all'immobile oggetto della presente relazione peritale è pari ad euro 20,00, come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo; il quale ha riferito di non avere in merito alcun debito attivo.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato è dotato di un accordo tra gli occupanti degli appartamenti, svolto in modalità domestica.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pace del Mela 48, interno 5, piano 2
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un edificio di quattro piani fuori terra, edificato tra gli anni Settanta e Ottanta in assenza di licenza edilizia. L'appartamento è così composto: soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni e balcone perimetrale su due lati. L'immobile è a carattere prettamente residenziale ed è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma, in località Borghesiana all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nella periferia est della città a sud della via Prenestina. La frazione Borghesiana è un'area di edilizia non pianificata che risale agli anni Cinquanta; negli anni la borgata ha subito una forte crescita con un grosso carico di speculazione edilizia visibile ancora oggi. Il bene è inserito nella porzione di quartiere che ha le principali vie di collegamento rappresentate dalla via Prenestina a nord e dalla via Casilina a sud. Ad est la lunga via Borghesiana attraversa tutto il quartiere. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è scarsamente dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 045 e 051 e dalla linea C della metropolitana fermata Borghesiana. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1022, Part. 155, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle

murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni in villini il dato riferito al I semestre 2023 - ultimo disponibile - Zona Suburbana BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA), codice zona E19, Microzona 209, Tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, Destinazione residenziale; che riporta per Abitazioni civili un valore che oscilla tra un minimo di €/mq. 1.400,00 ed un massimo di €/mq. 2.000,00. Considerate al contempo le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento in €/mq.2.000,00.

Valore di stima del bene: € 175.900,00

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Pace del Mela 48, interno 2, piano T
Trattasi di locale cantina posto al piano terreno di un edificio di quattro piani fuori terra, edificato tra gli anni Settanta e Ottanta in assenza di licenza edilizia. L'immobile è a carattere prettamente residenziale ed è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma, in località Borghesiana all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nella periferia est della città a sud della via Prenestina. La frazione Borghesiana è un'area di edilizia non pianificata che risale agli anni Cinquanta; negli anni la borgata ha subito una forte crescita con un grosso carico di speculazione edilizia visibile ancora oggi. Il bene è inserito nella porzione di quartiere che ha le principali vie di collegamento rappresentate dalla via Prenestina a nord e dalla via Casilina a sud. Ad est la lunga via Borghesiana attraversa tutto il quartiere. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è scarsamente dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 045 e 051 e dalla linea C della metropolitana, fermata Borghesiana. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1022, Part. 155, Sub. 509, Zc. 6, Categoria C2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni in villini il dato riferito al I semestre 2023 - ultimo disponibile - Zona

Suburbana BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA), codice zona E19, Microzona 209, Tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, Destinazione residenziale; che riporta per Abitazioni civili un valore che oscilla tra un minimo di €/mq. 1.400,00 ed un massimo di €/mq. 2.000,00. Considerate al contempo le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento in €/mq.2.000,00.

Valore di stima del bene: € 3.200,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Pace del Mela 48, interno 5, piano 2 | 87,95 mq | 2.000,00 €/mq | € 175.900,00 | 100,00% | € 175.900,00 |
| Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Pace del Mela 48, interno 2, piano T | 1,60 mq | 2.000,00 €/mq | € 3.200,00 | 100,00% | € 3.200,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 179.100,00 |

Valore di stima del Lotto: € 179.100,00

Deprezzamenti

Il valore di mercato così ottenuto viene deprezzato di una somma pari di una somma pari al 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.; di una somma pari ad euro 3.000,00 (euro tremila/00) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica dell'appartamento; di una somma pari ad euro 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) per le pratiche edilizie e i lavori necessari alla rimessa in pristino della cantina; e di una somma pari ad euro 3.000,00 (euro tremila/00) per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti.

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica appartamento | 3.000,00 | € |
| Altro_Rimessa in pristino stato dei luoghi cantina | 2.500,00 | € |
| Altro_certificazioni delgi impianti | 3.000,00 | € |

Valore finale di stima: € 161.645,00 arrotondato ad € 161.650,00

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 22/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Roberta Misitano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 22 Foto (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 2 Concessione edilizia – Concessioni in sanatoria

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pace del Mela 48, interno 5, piano 2
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un edificio di quattro piani fuori terra, edificato tra gli anni Settanta e Ottanta in assenza di licenza edilizia. L'appartamento è così composto: soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni e balcone perimetrale su due lati. L'immobile è a carattere prettamente residenziale ed è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma, in località Borghesiana all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nella periferia est della città a sud della via Prenestina. La frazione Borghesiana è un'area di edilizia non pianificata che risale agli anni Cinquanta; negli anni la borgata ha subito una forte crescita con un grosso carico di speculazione edilizia visibile ancora oggi. Il bene è inserito nella porzione di quartiere che ha le principali vie di collegamento rappresentate dalla via Prenestina a nord e dalla via Casilina a sud. Ad est la lunga via Borghesiana attraversa tutto il quartiere. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è scarsamente dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 045 e 051 e dalla linea C della metropolitana fermata Borghesiana. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1022, Part. 155, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 20, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A. Il Piano Particolareggiato zona "O" n.25 "Borghesiana - Biancavilla", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 31.03.1999, in fase di riadozione, individua l'immobile in oggetto nel foglio "Zonizzazione - Zona di completamento indice 0,8". Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 25 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito "Aree urbanizzate del PTPR"; nella Tav. C in "Beni del patrimonio culturale - Tessuto urbano"; nella Tav. D in "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/2 - Abitazioni di tipo civile).

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Pace del Mela 48, interno 2, piano T
Trattasi di locale cantina posto al piano terreno di un edificio di quattro piani fuori terra, edificato tra gli anni Settanta e Ottanta in assenza di licenza edilizia. L'immobile è a carattere prettamente residenziale ed è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma, in località Borghesiana all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nella periferia est della città a sud della via Prenestina. La frazione Borghesiana è un'area di edilizia non pianificata che risale agli anni Cinquanta; negli anni la borgata ha subito una forte crescita con un grosso carico di speculazione edilizia visibile ancora oggi. Il bene è inserito nella porzione di quartiere che ha le principali vie di collegamento rappresentate dalla via Prenestina a nord

e dalla via Casilina a sud. Ad est la lunga via Borghesiana attraversa tutto il quartiere. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è scarsamente dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 045 e 051 e dalla linea C della metropolitana, fermata Borghesiana. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1022, Part. 155, Sub. 509, Zc. 6, Categoria C2.

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 20, Sistemi e Regole 1:10.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A. Il Piano Particolareggiato zona "O" n.25 "Borghesiana - Biancavilla", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 31.03.1999, in fase di riadozione, individua l'immobile in oggetto nel foglio "Zonizzazione - Zona di completamento indice 0,8". Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 25 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito "Aree urbanizzate del PTPR"; nella Tav. C in "Beni del patrimonio culturale - Tessuto urbano"; nella Tav. D in "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". La categoria catastale è C/2 - Magazzini e locali di deposito).

Prezzo base d'asta: € 161.650,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 807/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.650,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - via Pace del Mela 48, interno 5, piano 2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1022, Part. 155, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A2 | Superficie | 87,95 mq |
| Stato conservativo: | Le condizioni dell'appartamento - verificate in sede di sopralluogo - sono buone; in alcune zone del soffitto e delle pareti delle camere sono presenti scrostamenti superficiali delle pitture dovuti ad infiltrazioni di umidità e fenomeni di risalita. L'immobile è completamente arredato. | | |
| Descrizione: | Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un edificio di quattro piani fuori terra, edificato tra gli anni Settanta e Ottanta in assenza di licenza edilizia. L'appartamento è così composto: soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni e balcone perimetrale su due lati. L'immobile è a carattere prettamente residenziale ed è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma, in località Borghesiana all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nella periferia est della città a sud della via Prenestina. La frazione Borghesiana è un'area di edilizia non pianificata che risale agli anni Cinquanta; negli anni la borgata ha subito una forte crescita con un grosso carico di speculazione edilizia visibile ancora oggi. Il bene è inserito nella porzione di quartiere che ha le principali vie di collegamento rappresentate dalla via Prenestina a nord e dalla via Casilina a sud. Ad est la lunga via Borghesiana attraversa tutto il quartiere. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è scarsamente dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 045 e 051 e dalla linea C della metropolitana fermata Borghesiana. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore signor **** <i>Omissis</i> ****, il quale in sede di sopralluogo ha dichiarato essere la sua abitazione principale assieme alla moglie signora **** <i>Omissis</i> ****, e ai due figli maggiorenni. | | |

| Bene N° 2 - Cantina | | | |
|----------------------------|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Pace del Mela 48, interno 2, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1022, Part. 155, Sub. 509, Zc. 6, Categoria C2 | Superficie | 1,60 mq |
| Stato conservativo: | Le condizioni del bene - verificate in sede di sopralluogo - sono buone. Al suo interno sono presenti suppellettili di varia specie e natura. | | |
| Descrizione: | Trattasi di locale cantina posto al piano terreno di un edificio di quattro piani fuori terra, edificato tra gli anni Settanta e Ottanta in assenza di licenza edilizia. L'immobile è a carattere prettamente residenziale ed è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma, in località Borghesiana all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nella periferia est della città a sud della via Prenestina. La frazione Borghesiana è un'area di | | |

| | |
|---|---|
| | <p>edilizia non pianificata che risale agli anni Cinquanta; negli anni la borgata ha subito una forte crescita con un grosso carico di speculazione edilizia visibile ancora oggi. Il bene è inserito nella porzione di quartiere che ha le principali vie di collegamento rappresentate dalla via Prenestina a nord e dalla via Casilina a sud. Ad est la lunga via Borghesiana attraversa tutto il quartiere. La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico modesti. L'area limitrofa presenta un traffico regolare. Il quartiere è scarsamente dotato di servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 045 e 051 e dalla linea C della metropolitana, fermata Borghesiana. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.</p> |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore signor **** <i>Omissis</i> ****, il quale in sede di sopralluogo ha dichiarato essere la sua abitazione principale assieme alla moglie signora **** <i>Omissis</i> **** e ai due figli maggiorenni. |