

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucca Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2 .....	10

<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	14
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	17
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	19
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2022 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.040,55</b> .....	26

## INCARICO

---

All'udienza del 12/11/2022, il sottoscritto Arch. Lucca Luciano, con studio in Via Paolo Emilio, 57 - 00192 - Roma (RM), email arch.lucianolucca@tiscali.it, PEC arch.luciano.lucca@pec.archrm.it, Tel. 335 436903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

---

Piena proprietà dell'abitazione in appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), sito in Roma, nella borgata denominata Massimina), Via Gino Borgatta 20, piano secondo int. 14, composto da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un bagno ed è corredato da un balcone a livello, a cui si accede dal soggiorno, ed una loggia posta a quota leggermente inferiore, raggiungibile con la discesa di tre gradini, rispetto al piano alloggio sia dall'angolo cottura che dalla porzione del balcone stesso. L'unità immobiliare è individuata al Catasto di Roma al FG 410 Particella 4083 sub 28 (v. all. 6,7 e 8).

L'edificio, dove è inserito l'alloggio, è composto da tre piani fuori terra ed è dotato di scala condominiale.

La borgata "Massimina", chiamata anche "Massimilla", sorge al Km 13 sul lato sud della Via Aurelia, ed è posta, esternamente al Grande Raccordo Anulare da cui dista a ca 3,00 Km, nel quadrante ovest della capitale all'interno del Municipio XII di Roma capitale. La struttura della zona non presenta luoghi con carattere di centralità, come una piazza o un viale commerciale. L'unico fronte commerciale presente si trova, infatti lungo la Via Aurelia.

E' servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi). I trasporti pubblici benchè presenti non sono sufficienti per cui è obbligo l'uso dell'auto privata.

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 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

Piena proprietà dell' unità immobiliare avente destinazione posto auto scoperto, Cat. C/6 (bene n. 2 nella presente descrizione), in virtù dell'atto di acquisto rep. 413918 del 20.11.2013 a firma Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto in Roma 1 il 05.12.2013 con n.118437/84663 (v. all. 5), posto al piano strada, facente parte anch'esso del condominio di Via Gino Borgatta 20 (località Massimina) con accesso diretto dalla stessa via ed individuato

come int. 3.

E' individuato al Catasto di Roma al Fg 410 particella 4083 sub 7 avente una superficie di mq 13 (v. all. 9,10 e 11).

Le caratteristiche della zona sono riportate nella descrizione del bene n. 1 a cui si rimanda la lettura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

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

Lo scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

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

Lo scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio.

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

In allegato Vca storico per immobile (v. all 6).

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

In allegato Vca storico per immobile (v. all 9).

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

L'appartamento confina con vano scala e ballatoio condominiale, appartamento int. 13, distacco su Via Gino Borgatta.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Il posto auto confina con:

- distacco su Via Gino Borgatta;
- posto auto int. 2;
- posto auto int. 4.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Abitazione	25,84 mq	33,30 mq	1	33,30 mq	2,75 m	secondo
Balcone scoperto	9,90 mq	10,60 mq	0,25	2,65 mq	0,00 m	secondo
Loggia	14,35 mq	16,86 mq	0,40	6,74 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,69 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,69 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Caratteristiche dimensionali (mq utili) dell'immobile, essenzialmente un monolocale dei vani principali:

- monolocale comprensivo di

ingresso, soggiorno angolo cottura: ca mq 23,12;

- bagno ca mq 2,72.

Si allega planimetria catastale recuperata dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia della Entrate (v. all. 7) e la planimetria stato di fatto del rilievo effettuato in sede di sopralluogo (v. all. 8).

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,4	5,20 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Caratteristiche dimensionali (mq utili) dell'immobile con destinazione posto auto scoperto:

mq 13,00;

Si allega planimetria catastale recuperata dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia della Entrate (v. all. 10) e la planimetria stato di fatto del rilievo effettuato in sede di sopralluogo (v. all. 11).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2013 al 21/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 410, Part. 4083, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 1,5 Superficie catastale 13 mq Rendita € 209,17 Piano 2
Dal 20/11/2013 al 05/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 410, Part. 4083, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 1,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 209,17 Piano 2

Esiste corrispondenza tra l'attuale intestato catastale ed il reale titolare del bene immobile.  
I dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento sono attuali. In allegato Vca catastale (all 6).

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2013 al 21/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 410, Part. 4083, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 Rendita € 28,20 Piano Terra
Dal 20/11/2013 al 05/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 410, Part. 4083, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,20 Piano Terra

Esiste corrispondenza tra l'attuale intestato catastale ed il reale titolare del bene immobile.  
I dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento sono attuali. In allegato Vca catastale (v. all. 9).

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	410	4083	28	6	A2	5	1,5	35 mq	209,17 €	secondo	

### **Corrispondenza catastale**

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

Non sussiste conformità tra la planimetria catastale (v. all. 7) e lo stato di fatto (v. all. 8). Le difformità descritte negli allegati 7 e 8, benchè minime, devono essere oggetto di presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria contestualmente alla richiesta di frazionamento tra l'immobile del presente pignoramento (sub 28) e l'unità immobiliare confinante individuata e contraddistinta con il sub 27 (vedi sezione "Regolarità edilizia" di questa stessa relazione) e procedere successivamente alla presentazione della variazione catastale planimetrica presso il Catasto del Comune di Roma.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	410	4083	7	6	C6	8	13,00	13,00 mq	28,2 €	Terra	

### **Corrispondenza catastale**

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

Sussiste conformità tra lo stato di fatto (v. all. 10) e la planimetria catastale (v. all. 11).

### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

---

L'unità immobiliare pignorata si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

L'unità immobiliare pignorata si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

---

L'unità immobiliare pignorata fa parte del Condominio dell'edificio realizzato in Roma - Località Massimina - Via Gino Borgatta 20, con una caratura di proprietà "Tab. A" pari a millesimi 32,05 (v. all 5 Reg. Condominio).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

L'unità immobiliare pignorata fa parte del Condominio dell'edificio realizzato in Roma - Località Massimina - Via Gino Borgatta 20, con una caratura di proprietà "Tab. A" pari a millesimi 7,66 (v. all 5 Reg. Condominio).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

---

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è inserito in un fabbricato di tre piani fuori terra ed un seminterrato e, da progetto, così suddivisi: al piano terra n. 4 alloggi; al primo ed al secondo piano n. 6 alloggi ciascuno. Gli appartamenti dei tre piani si raggiungono attraverso un ballatoio, presente ad ogni livello, collegato con una scala condomiale ed un'ascensore.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura a tetto piano non praticabile;
- pareti esterne ed interne in laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
- scale di collegamento tra i piani in c.a. rivestite, gradini e sottogradini in marmo;

Si precisa che in progetto è previsto e localizzato il vano ascensore, come in realtà realizzato, ma non è stato installato l'impianto ascensore: **NON ESISTE L'IMPIANTO ASCENSORE.**

**INOLTRE**, in quanto riferito dall'esecutato la caldaia per il riscaldamento condominiale è stata dismessa in quanto non funzionante e mancante dell'impianto del gas metano per il suo approvvigionamento.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, telefono ed acqua.

**INTERNI**

- esposizione dell'alloggio è completamente ad est;
  - altezza interna utile piano terra è di ml 2,75;
  - tramezzature in laterizio;
  - pavimenti in gres porcellanato "effetto legno";
  - rivestimenti delle pareti in intonaco tinteggiato nei vari locali e monocottura nel bagno;
  - infissi esterni costituiti da finestre in alluminio con doppi vetri e con persiane oscuranti in ferro;
  - il portoncino d'ingresso è blindato; porte interne in legno;
  - produzione acqua sanitaria attraverso boiler elettrico;
  - impianti: elettrico, idraulico; L'appartamento E' PRIVO DI IMPIANTO A GAS;
  - impianto di riscaldamento e aria condizionata: si precisa che, nonostante si sia rinvenuto, all'interno dell'unità immobiliare, alloggiamenti per condizionatori d'aria con pompa di calore che NON RISULTANO ESSERE PRESENTI: l'esecutato stesso ha provveduto ad installare personalmente un condizionatore con pompa di calore.
- Essendo l'alloggio PRIVO DI GAS METANO il piano cottura dell'angolo cottura è alimentato dall'energia elettrica.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è inserito in un fabbricato di tre piani fuori terra ed un seminterrato e, da progetto, così suddivisi: al piano terra n. 4 alloggi; al primo ed al secondo piano n. 6 alloggi ciascuno. Gli appartamenti dei tre piani si raggiungono attraverso un ballatoio, presente ad ogni livello, collegato con una scala condomiale ed un'ascensore.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura a tetto piano non praticabile;
- pareti esterne ed interne in laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
- scale di collegamento tra i piani in c.a. rivestite, gradini e sottogradini in marmo;
- Si precisa che in progetto è previsto e localizzato il vano ascensore ma in realtà NON ESISTE L'IMPIANTO ASCENSORE.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, telefono ed acqua.

Trattasi di un posto auto scoperto, di proprietà esclusiva dell'espropriato, facente parte del complesso immobiliare.

- pavimento in asfalto.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è nella disponibilità dell' esecutata.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>11/01/1990</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicola Cinotti	11/01/1990	39786	10632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	31/01/1990	11545	7397
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/06/1996</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicola Cinotti	24/06/1996	75324	21227
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	12/07/1996	47389	26937
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>11/07/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita dell'eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Saraceno Massimo			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma	06/08/2009	105097	69635
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 14/04/2011</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Napoli Riccardo	14/04/2011	756	612
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	18/04/2011	42055	25721
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 14/04/2011</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Napoli Riccardo	14/04/2011	757	613
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	18/04/2011	42056	25722
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 20/11/2013</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vitagliano Domenico	20/11/2013	413918	25543
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	05/12/2013	118437	84663
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

In allegato atto di provenienza (v. all 4)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1990	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicola Cinotti	11/01/1990	39786	10632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	31/01/1990	11545	7397
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/06/1996	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicola Cinotti	24/06/1996	75324	21227
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	12/07/1996	47389	26937
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/2007	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita dell'eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Saraceno Massimo			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma	06/08/2009	105097	69635
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 14/04/2011</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Napoli Riccardo	14/04/2011	757	613
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	18/04/2011	42056	25722
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 14/04/2011</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Napoli Riccardo	14/04/2011	756	612
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	18/04/2011	42055	25721
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 20/11/2013</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vitagliano Domenico	20/11/2013	413918	25543
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	05/12/2013	118437	84663
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

In allegato atto di provenienza (v. all 4).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 02/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 08/02/2022  
Reg. gen. 25543 - Reg. part. 413918  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Roma il 04/10/2013  
Reg. gen. 94519 - Reg. part. 10904  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio”.

Inoltre risulta nota, e qui sotto riportata, di trascrizione di atto d'obbligo ricevuto dal notaio Nicola Cinotti in Roma il 22.12.2003, Rep. n. 108210/37325 Registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 30.12.2003 alla formalità n. 76437 (v. all. 19):

I SIGNORI , E

HANNO PRESENTATO IN DATA 29 SETTEMBRE 2003 AL N.58610 DI PROTOCOLLO, UN PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO SUL TERRENO DI CUI AL QUADRO "B"; DETTO PROGETTO E' STATO APPROVATO DAL COMUNE DI ROMA (CODICE FISCALE 02438750586) IN DATA 21



NOVEMBRE 2003 SUBORDINANDO IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE ALLA PRESENTAZIONE DA PARTE DEI PREDETTI DELTRASCREVENDO ATTO MEDIANTE SI SONO OBBLIGATI, PER SE', I LORO EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, DEFINITIVAMENTE ED IRREVOCABILMENTE: A)- A VINCOLARE L'AREA OCCORRENTE, DI METRI QUADRATI 1.542,29 (MILLECINQUECENTOQUARANTADUE VIRGOLA VENTINOVE) AL SERVIZIO DELLA PROGETTATA COSTRUZIONE; B)- A DESTINARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE UNASUPERFICIE DI METRI QUADRATI 560 (CINQUECENTOESSANTA) AL PIANO INTERRATO E N.5 POSTI MACCHINA A RASO A PARCHEGGIO PRIVATO AL SERVIZIO DELL'EDIFICIO, ASSUMENDONE A PROPRIA CURA E SPESA, LA ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE E SISTEMAZIONE; C)- A SISTEMARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE A GIARDINO GLI SPAZI DI DISTACCO DEL FABBRICATO ED A GIARDINO PENSILE I SOLAI DI COPERTURA INVADENTI I DISTACCHI CON COLTRE DI TERRA VEGETALE DIALMENO CENTIMETRI SESSANTA (60), NONCHE' A PORRE A DIMORA NUMERO 1 (UNO) ALBERO DI ALTEZZA NON INFERIORE A MT.4,50 (QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA) ED AL MANTENIMENTO DI N.8 (OTTO) ALBERI ESISTENTI; D)- A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI AL PIANO INTERRATO, DEL PIANO SERVIZI ED A MANTENERE LA DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE DELL'ACCESSORIO AL PIANO TERRA AL SERVIZIO DELL'EDIFICIO ED A MANTENERE A GIORNO ELIBERA LA SUPERFICIE A PORTICO DEL PIANO TERRA; LE OBBLIGAZIONI ANZIDETTE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE O MODIFICATE SENZA IL BENESTARE DEL COMUNE DI ROMA. NON OTTEMPERANDO ESSI COMPARENTI AGLI IMPEGNI ASSUNTI VERSO IL COMUNE DI ROMA E CHE GRAVERANNO COME ONERE REALE SULLA PROPRIETA', SARA' IN FACOLTA' DEL COMUNE DI ROMA DI PROVVEDERE A QUANTO FORMA OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, RIVALENDOSI DELLE SPESEINCONTRATE CONTRO DI ESSA SOCIETA' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 02/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 08/02/2022  
Reg. gen. 25543 - Reg. part. 413918  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Roma il 04/10/2013  
Reg. gen. 94519 - Reg. part. 10904  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio”.

Inoltre risulta nota, e qui sotto riportata, di trascrizione di atto d'obbligo ricevuto dal notaio Nicola Cinotti in Roma il 22.12.2003, Rep. n. 108210/37325 Registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 30.12.2003 alla formalità n. 76437 (v. all. 19):

I SIGNORI, E

HANNO PRESENTATO IN DATA 29 SETTEMBRE 2003 AL N.58610 DI PROTOCOLLO, UN PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO SUL TERRENO DI CUI AL QUADRO "B"; DETTO PROGETTO E' STATO APPROVATO DAL COMUNE DI ROMA (CODICE FISCALE 02438750586) IN DATA 21 NOVEMBRE 2003 SUBORDINANDO IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE ALLA PRESENTAZIONE DA PARTE DEI PREDETTI DELTRASCREVENDO ATTO MEDIANTE SI SONO OBBLIGATI, PER SE', I LORO EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, DEFINITIVAMENTE ED IRREVOCABILMENTE: A)- A VINCOLARE L'AREA OCCORRENTE, DI METRI QUADRATI 1.542,29 (MILLECINQUECENTOQUARANTADUE VIRGOLA VENTINOVE) AL SERVIZIO DELLA PROGETTATA COSTRUZIONE; B)- A DESTINARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE UNASUPERFICIE DI METRI QUADRATI 560 (CINQUECENTOESSANTA) AL PIANO INTERRATO E N.5 POSTI MACCHINA A RASO A PARCHEGGIO PRIVATO AL SERVIZIO DELL'EDIFICIO, ASSUMENDONE A PROPRIA CURA E SPESA, LA ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE E SISTEMAZIONE; C)- A SISTEMARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE A GIARDINO GLI SPAZI DI DISTACCO DEL FABBRICATO ED A GIARDINO PENSILE I SOLAI DI COPERTURA INVADENTI I DISTACCHI CON COLTRE DI TERRA VEGETALE DIALMENO CENTIMETRI SESSANTA (60), NONCHE' A PORRE A DIMORA NUMERO 1 (UNO) ALBERO DI ALTEZZA NON INFERIORE A MT.4,50 (QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA) ED AL MANTENIMENTO DI N.8 (OTTO) ALBERI ESISTENTI; D)- A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI AL PIANO INTERRATO, DEL PIANO SERVIZI ED A MANTENERE LA DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE DELL'ACCESSORIO AL PIANO TERRA AL SERVIZIO DELL'EDIFICIO ED A MANTENERE A GIORNO ELIBERA LA SUPERFICIE A PORTICO DEL PIANO TERRA; LE OBBLIGAZIONI ANZIDETTE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE O MODIFICATE SENZA IL BENESTARE DEL COMUNE DI ROMA. NON OTTEMPERANDO ESSI COMPARENTI AGLI IMPEGNI ASSUNTI VERSO IL COMUNE DI ROMA E CHE GRAVERANNO COME ONERE REALE SULLA PROPRIETA', SARA' IN FACOLTA' DEL COMUNE DI ROMA DI PROVVEDERE A QUANTO FORMA OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, RIVALENDOSI DELLE SPESEINCONTRATE CONTRO DI ESSA SOCIETA' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al Fg 3.16 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Art. 62 delle NTA del PRG.

"Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" ed all'interno dell'area di Piano Particolareggiato zona "O" - Recupero Urbanistico - n.20 "Massimina", approvato con Deliberazione di approvazione di Consiglio Comunale Comunale n. 276 del 10.12.1998.

(v. all. 13 Stralcio PRG)

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al Fg 3.16 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Art. 62 delle NTA del PRG.

"Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" ed all'interno dell'area di Piano Particolareggiato zona "O" - Recupero Urbanistico - n.20 "Massimina", approvato con Deliberazione di approvazione di Consiglio Comunale Comunale n. 276 del 10.12.1998.

(v. all. 13 PRG)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

---

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

L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 245 rilasciato dal Comune di Roma in data 04.03.2004 (v. all. 14) e non essendo stato ultimato, è stato richiesto per esso rinnovo del Permesso di Costruire n. 808 del 30.12.2010 (v. all. 14) con istanza prot. n. 37995 presentata in data 14.06.2007 per completamento lavori. Successivamente è stata presentata una D.I.A. in Variante con prot. n. 46388 del 13.06.2011 (v. Stralcio progetto D.I.A. Variante (all. 15).

La fine lavori è stata comunicata con prot. n. CQ/2012/54238 del 16.07.2013.

E' stata richiesta rilascio di agibilità con prot. n. QI/2013/99876 del 14.10.2013.

### **AGIBILITA'**

Il sottoscritto richiedeva la copia del certificato di Agibilità prot QI/2013/99876 del 14.10.2013 con domanda prot. n. 52606 del 12.03.2024. A tale richiesta il D.P.A.U. ha risposto con nota del 12.03.2024 che tale certificato non è stato reperito con apposizione "NON TROVATO" sul SIPRE.

In allegato Richiesta e ricevuta domanda agibilità (v. all. 16).

### ***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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto presentato con D.I.A. in Variante prot. n. 46388 del 13.06.2011 (v. all. 15).

La difformità consiste nelle dimensioni dell'alloggio: nel progetto, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, risulta essere fusa in un unico appartamento avente una superficie maggiore comprendente le attuali unità immobiliari identificate al Catasto di Roma l'una al Fg 410 part.lla 4083 sub 28 (oggetto del presente pignoramento) e l'altra identificata al Fg 410 part.lla 4083 sub 27 int. 13 (NON oggetto del pignoramento). In definitiva nel progetto di Variante di cui sopra si individua una singola unità successivamente frazionata al Catasto in due unità abitative senza averne titolo.

Pertanto per sanare tale difformità si deve presentare, di comune accordo con il confinante e proprietario dell'immobile FG 410 part.lla 4083 sub 27 int. 13, una CILA in Sanatoria per frazionamento a firma di un tecnico presso il Municipio di competenza con relativa presentazione di variazione planimetrica catastale.

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico e non esiste il certificato energetico APE.

Di tutto ciò si terrà nel dovuto conto in sede di stima del bene.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

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

L'edificio in cui è inserito il bene pignorato è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 245 rilasciato dal Comune di Roma in data 04.03.2004 (v. all. 14) e non essendo stato ultimato, è stato richiesto per esso rinnovo del Permesso di Costruire n. 808 del 30.12.2010 (v. all. 14) con istanza prot. n. 37995 presentata in data 14.06.2007 per completamento lavori. Successivamente è stata presentata una D.I.A. in Variante con prot. n. 46388 del 13.06.2011 (v. D.I.A. in Variante all. 15).

La fine lavori è stata comunicata con prot. n. CQ/2012/54238 del 16.07.2013.

E' stata richiesta rilascio di agibilità con prot. n. QI/2013/99876 del 14.10.2013.

### **AGIBILITA'**

Il sottoscritto richiedeva la copia del certificato di Agibilità prot QI/2013/99876 del 14.10.2013 con domanda prot. n. 52606 del 12.03.2024. A tale richiesta il D.P.A.U. ha risposto con nota del 12.03.2024 che tale certificato non è stato reperito con apposizione "NON TROVATO" sul SIPRE.

In allegato Richiesta e ricevuta domanda agibilità (v. all. 16).

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto presentato con D.I.A. in Variante prot. n. 46388 del 13.06.2011 (v. all. 14).

Essendo l'unità immobiliare un posto auto scoperto non ha obbligo delle Certificazioni energetiche e Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 14, PIANO 2**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 534,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 782,38

Alla data del 24.04.2024 il proprietario del bene pignorato, individuato nell'estratto conto condominiale (v. all 12 Estratto conto condominiale) come Sc. A/Int 14, risulta debitore per un importo pari ad € 782,38 per oneri condominiali scaduti.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GINO BORGATTA N. 20, INTERNO 3, PIANO TERRA**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 69,50

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 102,32

Alla data del 24.04.2024 il proprietario del bene pignorato, individuato nell'estratto conto condominiale (v. all 12 Estratto conto condominiale) come Sc. P.A.S./Int.3, risulta debitore per un importo pari ad € 102,32 per oneri condominiali scaduti.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2  
Piena proprietà dell'abitazione in appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), sito in Roma, nella borgata denominata Massimina), Via Gino Borgatta 20, piano secondo int. 14, composto da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un bagno ed è corredato da un balcone a livello, a cui si accede dal soggiorno, ed una loggia posta a quota leggermente inferiore, raggiungibile con la discesa di tre gradini, rispetto al piano alloggio sia dall'angolo cottura che dalla porzione del balcone stesso. L'unità immobiliare è individuata al Catasto di Roma al FG 410 Particella 4083 sub 28 (v. all. 6,7 e 8). L'edificio,

dove è inserito l'alloggio, è composto da tre piani fuori terra ed è dotato di scala condominiale. La borgata "Massimina", chiamata anche "Massimilla", sorge al Km 13 sul lato sud della Via Aurelia, ed è posta, esternamente al Grande Raccordo Anulare da cui dista a ca 3,00 Km, nel quadrante ovest della capitale all'interno del Municipio XII di Roma capitale. La struttura della zona non presenta luoghi con carattere di centralità, come una piazza o un viale commerciale. L'unico fronte commerciale presente si trova, infatti lungo la Via Aurelia. E' servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi). I trasporti pubblici benchè presenti non sono sufficienti per cui è obbligo l'uso dell'auto privata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 4083, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 89.649,00

Il valore commerciale del bene n. 1 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

L'appartamento, sito nella zona denominata "Massimina- Casal Lumbroso)" del Comune di Roma in Via Gino Borgatta 20 int. 14 ed individuato al Catasto di Roma al Fg 410 particella 4083 sub 28 piano secondo, composto da un monolocale con angolo cottura ed un bagno. Si affaccia su Via Gino Borgatta ed è corredato da una loggia unita ad un balcone scoperto. L'unità immobiliare ha una superficie coperta di ca Mq 60,76 comprensiva delle superfici totali della loggia e del balcone scoperto.

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

Le superfici, componenti il cespite, sono state ragguagliate, vedi Sezione "Consistenza immobile" della presente relazione e computate in Mq 42,69.

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio: Fascia/zona Suburbana/Massimina-Casal Lumbroso (Via Massimilla) Codice zona E73 Microzona 137 prendendo il valore (mediato) delle abitazioni civili pari ad € 2100,00;

2) consultazione della banca dati delle quotazioni del listino ufficiale della borsa Immobiliare di Roma: con un valore medio allineato ai valori dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad € 2100,00;

dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale pari ad € 2100,00/mq.

Pertanto il valore di stima dell'unità immobiliare bene n. 1 sarà

€ 2100,00 x Mq 42,69 = € 89.649,00 (valore di stima).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra  
Piena proprietà dell' unità immobiliare avente destinazione posto auto scoperto, Cat. C/6 (bene n. 2 nella presente descrizione), in virtù dell'atto di acquisto rep. 413918 del 20.11.2013 a firma Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto in Roma 1 il 05.12.2013 con n.118437/84663 (v. all. 5), posto al piano strada, facente parte anch'esso del condominio di Via Gino Borgatta 20 (località Massimina) con accesso diretto dalla stessa via ed individuato come int. 3. E' individuato al Catasto di Roma al Fg 410 particella 4083 sub 7 avente una superficie di mq 13 (v. all. 9,10 e 11). Le caratteristiche della zona sono riportate nella descrizione del bene n. 1 a cui si rimanda la lettura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 4083, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.920,00

Il posto auto scoperto (bene n. 2), pignorato, è individuato al Catasto di Roma al Fg 410 particella 4083 sub 7, avente accesso dalla Via Gino Borgatta di proprietà esclusiva dell'esecutato, e pertinenza del bene 1 anch'esso pignorato, individuato al Catasto di Roma al Fg 410 particella 4083 sub 28.

Si precisa che l'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) contestualmente al bene n. 1, formando così un unico lotto.

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio: Fascia/zona Suburbana/Massimina-Casal Lumbroso (Via Massimilla) Codice zona E73 Microzona 137 prendendo il valore (mediato) delle abitazioni civili pari ad € 2100,00 e ragguagliando la sua superficie con un coefficiente pari a 0,40 raggiungendo una superficie convenzionale di Mq 5,20

2) consultazione della banca dati delle quotazioni del listino ufficiale della borsa Immobiliare di Roma: con un valore medio allineato ai valori dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate pari ad € 2100,00.

Pertanto il valore di stima del Posto Auto scoperto sarà

€ 2100,00 x Mq 5,20 = € 10.920,00 arrotondato per difetto € 10.000,00 (diecimila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2	42,69 mq	2.100,00 €/mq	€ 89.649,00	100,00%	€ 89.649,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra	5,20 mq	2.100,00 €/mq	€ 10.920,00	100,00%	€ 10.920,00
				Valore di stima:	€ 100.569,00

Valore di stima: € 100.569,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per mancanza Certificazione Conformità impianti	2,00	%
Per mancanza ascensore	7500,00	€
Per mancanza impianto riscaldamento ed impianto a gas metano	10000,00	€
Per redazione e presentazione CILA in Sanatoria	2000,00	€
nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568	3,00	%

**Valore finale di stima: € 76.040,55**

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 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lucca Luciano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina ed accettazione incarico (Aggiornamento al 23/11/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 29/11/2023)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/11/2023)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza (Aggiornamento al 20/11/2013)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Regolamento Condominio
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VCA storico Appartamento
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Appartamento
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria stato di fatto Appartamento (Aggiornamento al 29/11/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - VCA storico Posto Auto
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Posto Auto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetria stato di fatto Posto Auto (Aggiornamento al 29/11/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto conto condominiale Appartamento e Posto Auto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Permessi di Costruire e D.I.A. in Variante
- ✓ N° 15 Altri allegati - Stralcio progetto D.I.A. in Variante prot. 46388/11
- ✓ N° 16 Altri allegati - Richiesta certificato agibilità
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Appartamento
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Posto Auto
- ✓ N° 19 Altri allegati - Nota trascrizione Atto d'obbligo
- ✓ N° 20 Altri allegati - Perizia per pubblicità



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2  
Piena proprietà dell'abitazione in appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), sito in Roma, nella borgata denominata Massimina), Via Gino Borgatta 20, piano secondo int. 14, composto da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un bagno ed è corredato da un balcone a livello, a cui si accede dal soggiorno, ed una loggia posta a quota leggermente inferiore, raggiungibile con la discesa di tre gradini, rispetto al piano alloggio sia dall'angolo cottura che dalla porzione del balcone stesso. L'unità immobiliare è individuata al Catasto di Roma al FG 410 Particella 4083 sub 28 (v. all. 6,7 e 8). L'edificio, dove è inserito l'alloggio, è composto da tre piani fuori terra ed è dotato di scala condominiale. La borgata "Massimina", chiamata anche "Massimilla", sorge al Km 13 sul lato sud della Via Aurelia, ed è posta, esternamente al Grande Raccordo Anulare da cui dista a ca 3,00 Km, nel quadrante ovest della capitale all'interno del Municipio XII di Roma capitale. La struttura della zona non presenta luoghi con carattere di centralità, come una piazza o un viale commerciale. L'unico fronte commerciale presente si trova, infatti lungo la Via Aurelia. E' servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi). I trasporti pubblici benchè presenti non sono sufficienti per cui è obbligo l'uso dell'auto privata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 4083, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al Fg 3.16 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Art. 62 delle NTA del PRG. "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" ed all'interno dell'area di Piano Particolareggiato zona "O" - Recupero Urbanistico - n.20 "Massimina", approvato con Deliberazione di approvazione di Consiglio Comunale Comunale n. 276 del 10.12.1998. (v. all. 13 Stralcio PRG)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra  
Piena proprietà dell' unità immobiliare avente destinazione posto auto scoperto, Cat. C/6 (bene n. 2 nella presente descrizione), in virtù dell'atto di acquisto rep. 413918 del 20.11.2013 a firma Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto in Roma 1 il 05.12.2013 con n.118437/84663 (v. all. 5), posto al piano strada, facente parte anch'esso del condominio di Via Gino Borgatta 20 (località Massimina)con accesso diretto dalla stessa via ed individuato come int. 3. E' individuato al Catasto di Roma al Fg 410 particella 4083 sub 7 avente una superficie di mq 13 (v. all. 9,10 e 11). Le caratteristiche della zona sono riportate nella descrizione del bene n. 1 a cui si rimanda la lettura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 4083, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al Fg 3.16 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Art. 62 delle NTA del PRG. "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" ed all'interno dell'area di Piano Particolareggiato zona "O" - Recupero Urbanistico - n.20 "Massimina", approvato con Deliberazione di approvazione di Consiglio Comunale Comunale n. 276 del 10.12.1998. (v. all. 13 PRG)

**Prezzo base d'asta: € 76.040,55**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.040,55**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 14, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 4083, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	42,69 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare pignorata si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Piena proprietà dell'abitazione in appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), sito in Roma, nella borgata denominata Massimina), Via Gino Borgatta 20, piano secondo int. 14, composto da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un bagno ed è corredato da un balcone a livello, a cui si accede dal soggiorno, ed una loggia posta a quota leggermente inferiore, raggiungibile con la discesa di tre gradini, rispetto al piano alloggio sia dall'angolo cottura che dalla porzione del balcone stesso. L'unità immobiliare è individuata al Catasto di Roma al FG 410 Particella 4083 sub 28 (v. all. 6,7 e 8). L'edificio, dove è inserito l'alloggio, è composto da tre piani fuori terra ed è dotato di scala condominiale. La borgata "Massimina", chiamata anche "Massimilla", sorge al Km 13 sul lato sud della Via Aurelia, ed è posta, esternamente al Grande Raccordo Anulare da cui dista a ca 3,00 Km, nel quadrante ovest della capitale all'interno del Municipio XII di Roma capitale. La struttura della zona non presenta luoghi con carattere di centralità, come una piazza o un viale commerciale. L'unico fronte commerciale presente si trova, infatti lungo la Via Aurelia. E' servito dalle principali infrastrutture di tipo primario (strade, reti di forniture di servizi). I trasporti pubblici benchè presenti non sono sufficienti per cui è obbligo l'uso dell'auto privata.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA GINO BORGATTA n. 20, interno 3, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 4083, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	5,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare pignorata si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Piena proprietà dell' unità immobiliare avente destinazione posto auto scoperto, Cat. C/6 (bene n. 2 nella presente descrizione), in virtù dell'atto di acquisto rep. 413918 del 20.11.2013 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto in Roma 1 il 05.12.2013 con n.118437/84663 (v. all. 5), posto al piano strada, facente parte anch'esso del condominio di Via Gino Borgatta 20 (località Massimina)con accesso diretto dalla stessa via ed individuato come int. 3. E' individuato al Catasto di Roma al Fg 410 particella 4083 sub 7 avente una superficie di mq 13 (v. all. 9,10 e 11). Le caratteristiche della zona sono riportate nella descrizione del bene n. 1 a cui si rimanda la lettura.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
-------------------------------------------------------	----