

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pignotti Nevio, nell'Esecuzione Immobiliare 368/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza .....	5
Bene divisibile in natura .....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	155
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 368/2022 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



## INCARICO

---

Il sottoscritto Ing. Pignotti Nevio, con studio in Viale Filarete, 159 - 00176 - Roma (RM) , email : [ing.npignotti@libero.it](mailto:ing.npignotti@libero.it) , PEC : [n.pignotti@pec.ording.roma.it](mailto:n.pignotti@pec.ording.roma.it) Tel. 339 4762857, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. in data 10/08/2022 pervenuta con pec del 13/09/2022 e in data 15/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile :

- **Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) località “ La Parrocchietta “ – VIA ALBERESE 29 ( già 17 ) , piano Quinto int. 19 scala “ A “ Edificio “ B “**

Il bene è stato visionato nel corso del sopralluogo eseguito in data 20/12/2023 unitamente al custode designato Notaio Scialpi Umberto che ha redatto il verbale ( **Allegato 1** ) .

## DESCRIZIONE

---

La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel territorio del Municipio XI° di Roma Capitale ed è delimitata a Nord dalla Via Portuense , ad Ovest dalla Via del Trullo e ad Est da Viale Isacco Newton . Fa parte del Suburbio “ Portuense “ ed è inserita all'interno di un'area verde protetta “ La Riserva Naturale Valle dei Casali “. La Riserva si presenta come un corridoio verde che si estende da Villa Pamphili a Nord fino alle sponde del Tevere a Sud avente una superficie di ettari 466 istituita con Legge Regionale n° 29/1997 interessando i Quartieri di Monteverde , Bravetta e Trullo ( **Allegato 2** ) . L'assetto urbanistico del quartiere è costituito da strade strette e spesso a senso unico di marcia ai lati delle quali , accanto a complessi condominiali degli anni ' 70 , sono presenti ville , case popolari e casali – che dove ristrutturati – sono utilizzati come abitazioni . Sono presenti oltre agli edifici a civile abitazione anche attività commerciali di prossimità di vario tipo . La zona è ottimamente collegata data la vicinanza al G.R.A ( Grande Raccordo Anulare ) e all'autostrada Roma - Fiumicino . La Via Alberese è una strada che si sviluppa in modo sinuoso nella zona partendo da Viale Isacco Newton e congiungendosi con Via San Pantaleo Campano .

Il Bene oggetto di perizia fa parte di un Condominio in ottimo stato di manutenzione ( ad eccezione di qualche mancanza di tinteggiatura ed intonaco dai frontalini dei balconi ) con un parco che circonda i due edifici che costituiscono il Condominio - distinti con le lettere “ A “ e “ B “ ed un'area giochi . Nella parte posteriore del parco è presente anche un campo da tennis . Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica ( **Allegato 3 Foto 1 - 2 - 3** ) . I due Edifici “ A “ e B “ sono posti rispettivamente a sinistra e a destra dell'ingresso sulla sede stradale di Via Alberese . E' presente un ingresso pedonale al civico 29 ( già 17 ) e un ingresso carrabile al civico 31 ( **Foto 4 - 5 - 6** ) . Per accertare quando c'è stato il cambiamento del numero civico in corrispondenza dell'ingresso pedonale si è inviata una mail in data 25/03/2024 all'Ufficio Toponomastica del Comune di Roma che con mail del 26/03/2024 rispondeva che “ dalla verifica degli atti d'ufficio il numero civico 17 di Via Alberese risulta essere mai stato assegnato . Risulta altresì regolarmente assegnato il numero civico 29 presente in atti già dal 1976 e confermato in data 03/11/2009 “. Questo risulta anche dall'attestazione rilasciata dal SISTO ( Sistema Informativo Toponomastico ) del Comune di Roma in data 10/04/2024 a cui è stata inviata una richiesta in data 26/03/2024 prot. 33390 ( **Allegato 4** ) .

Il bene oggetto di perizia è un Appartamento in Roma località “ La Parrocchietta “ facente parte dell' Edificio “ B “ , con ingresso pedonale su Via Alberese 29 ( già 17 ) al piano quinto della scala “ A “ distinto con l'int. 19 . L'Edificio “ B “ con struttura portante in cemento armato è costituito da n° 8 piani fuori terra tutti a civile abitazione ( piano terra in parte a piloty dove sono presenti i portoni d'ingresso alle scale “ A “ e “ B “ ) ed



da n° 1 piano interrato con box auto . La copertura e a tetto a falde inclinate . La zona è servita dai mezzi pubblici di superficie dell'ATAC . L'intero complesso edilizio , costituito dai due Edifici " A e B " , è stato costruito dalla \*\*\*\*\* nei primi anni '70 del XX secolo su terreno di proprietà , acquistato dal Sig. \*\*\*\*\* , con atto di compravendita del Notaio Calabresi Filippo del 27/07/1973 rep.n° 76595 racc. n° 22373 registrato a Roma il 11/08/1973 al N° 13265 Vol. 3407 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 13/08/1973 al R.G. 56186 e al R. Part. 46392 di formalità .

L'Edificio " B " nel suo insieme si presenta in ottime condizioni di manutenzione con le facciate esterne rifinite con mattoni di cortina . Sulle facciate sono presenti dei balconi in aggetto ( **Foto 7 - 8 - 9 - 10 - 11** ) . La copertura è a tetto a falde inclinate . In corrispondenza del piano piloty al piano terra – su distacco dall'altro Edificio " A " – sono presenti i portoni di ingresso alla scala " A " ( **Foto 12 - 13** ) e alla scala " B " . All'appartamento dell'esecutato al piano quinto della scala " A " si accede da scala ed ascensore comune .

All'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà è pervenuta per acquisto dal Sig.\*\*\*\*\* . con atto di compravendita in data 18/11/2002 Notaio Manzella Marina rep. n° 128381 racc. n° 9122 registrato all'Ufficio delle Entrate Roma 6 in data 27/11/2002 al n° 1389 Serie IV e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 22/11/2002 al R.G. 121961 e R.Part. 80448 di formalità ( **Allegato 5** ) . In questo atto con riferimento alle autorizzazioni comunali si dichiarava – Art. 6 pag. 4 - che " l'immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia n° 694/1251 rilasciata dal Comune di Roma in data 08/10/1973 e successiva variante in data 18/03/1974 " e " che successivamente sono state apportate delle modifiche edilizie in assenza di licenza edilizia e pertanto in data 28/03/1986 è stata presentata presso il Comune di Roma la domanda di concessione in sanatoria prot. 65648 " .

L'appartamento , in normali condizioni di manutenzione considerata l'epoca di costruzione , risultava libero da persone e cose ad eccezione di pochi mobili così come descritto nel verbale di sopralluogo del 20/12/2023 . E' composto da ingresso ( **Foto 14** ) , soggiorno ( **Foto 15** ) , disimpegno ( **Foto 16 - 17** ) , cucina ( **Foto 18** ) , un bagno ( **Foto 19** ) , n° 1 camera da letto ( **Foto 20 - 21** ) e un ripostiglio ( **Foto 22** ) . Di pertinenza è un balcone con accesso dal soggiorno e dalla cucina ( **Foto 23 - 24** ) . L'appartamento risulta essere molto luminoso poiché le finestre sono posizionate sul distacco condominiale verso Viale Isacco Newton e con vista libera e panoramica sulla Riserva Natura Valle dei Casali ( **Foto 25 - 26** ) .

L'esecutato pur non essendo presente nel bene oggetto di perizia risulta ancora lì residente come da certificato storico anagrafico del 11/04/2024 rilasciato dall'Area Servizi Demografici del Municipio Roma 5 ( **Allegato 6** ) .

Al Catasto Fabbricati l'appartamento int. 19 al piano quinto della scala " A " Edificio " B " è identificato al Foglio 774 Particella 426 Sub. 19 di cui agli **Allegati 7 - 8 - 9** e nello specifico :

- Foglio 774 Particella 426 Sub. 19 , Zc. 5 , Categoria A2 Cl. 3 Vani 4,5 ;

Lo stato attuale delle unità immobiliari , come da sopralluogo del 20/12/2023 , è quello indicato come **Allegato 10** .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni ( nell'atto di acquisto l'esecutato ha dichiarato di essere legalmente separato ) .

## CONFINI

- L'appartamento int. 19 al piano quinto scala " A " Edificio " B " confina con appartamento int. 18 scala " A " , appartamento int. 20 scala " A " , ascensore e vano scala .

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	63,45 mq	71,10 mq	1,00	71,10 mq	2,77 m	Quinto
Balcone	14,50 mq	14,50 mq	0,25	3,63 mq	2,77 m	Quinto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,73 mq</b>		

La superficie è stata dedotta dalle misurazioni della planimetria catastale depositata prot. 076054 del 04/12/1976 .

## BENE DIVISIBILE IN NATURA

Visto lo stato dei luoghi e le dimensioni dell'appartamento int. 19 scala " A " Edificio " B " si dichiara che " il Bene non è comodamente divisibile in natura " .



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1976</b> al <b>19/04/1977</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 774 , Part. 426 , Sub. 19 , Zc. 5 Categoria A2 Cl.3 , Cons. 4,5 Rendita Lire 3.285 Piano 5
Dal <b>30/05/1986</b> al <b>08/07/1996</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 774 , Part. 426 , Sub. 19 , Zc. 5 Categoria A2 Cl.3 , Cons. 4,5 Superficie catastale --- Rendita Lire 3.285 Piano 5
Dal <b>09/07/1996</b> al <b>10/05/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 774 , Part. 426 , Sub. 19 , Zc. 5 Categoria A2 Cl.3 , Cons. 4,5 Superficie catastale --- Rendita Lire 1.890.000 Piano 5
Dal <b>11/05/1999</b> al <b>17/11/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 774 , Part. 426 , Sub. 19 , Zc. 5 Categoria A2 Cl.3 , Cons. 4,5 Superficie catastale --- Rendita Lire 1.890.000 Piano 5
Dal <b>18/11/2002</b> al <b>03/04/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 774 , Part. 426 , Sub. 19 , Zc. 5 Categoria A2 Cl.3 , Cons. 4,5 Superficie catastale 81 MQ Rendita € 976,10 Piano 5

Il titolare catastale corrisponde con quello reale . La cronistoria dei dati catastali è desunta dalle visure storiche del 22/03/2023 ( **Allegato 11** ) . E' stata eseguita una nuova visura in data 03/04/2024 ( **Allegato 11 bis** ) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

Si rileva che nella cronologia catastale non è riportata l'intestazione della proprietà dei Sigg.ri \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* per acquisto dalla \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con atto di vendita Notaio Pompili Vincenzo di Roma del 20/04/1977 rep. n° 56400 racc. n° 19857  
trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 nel 1977 R.G. 21205 R.Part. 16391 .



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	774	426	19	5	A2	3	4,5	81 mq	€ 976,10	5	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza di massima tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 04/12/1976 prot. 076054.a firma dell'ing. Zuliani Giorgio .

I dati catastali sono desunti dalla visura all'attualità eseguita in data 22/03/2023 ( **Allegato 8** ) . E' stata eseguita una nuova visura in data 03/04/2024 ( **Allegato 8 bis** ) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato . La planimetria catastale attualmente depositata al Catasto Fabbricati è indicata come **Allegato 9** .

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento int. 19 al piano quinto scala " A " Edificio " B " si presenta in normali condizioni di manutenzione considerata l'epoca di costruzione ( primi anni ' 70 ) .

## PARTI COMUNI

Le parti comuni , relativamente alla proporzionale quota di comproprietà , sono quelle che risultano dall'art.1117 Cod. Civ. . Dall'atto di provenienza del 18/11/2002 del Notaio Manzella Marina rep. n° 128381 racc. n° 9122 all'Art. 2 pag. 2 si fa riferimento al Regolamento di Condominio agli atti del Notaio Fenoaltea di Roma , depositato dalla Immobiliare \*\*\*\*\* , del 04/10/1976 rep. n° 294103 racc. n° 30880 registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 13/10/1976 al N ° 8440 sorte J Vol. 423 e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 09/10/1976 al R.G. 43373 e al R. Part. 33701 .

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Edificio " B " , nel quale insiste il bene oggetto di perizia , è stato costruito con struttura portante in cemento armato e solai latero cementizi . E' rifinito esternamente con mattoni di cortina e sono presenti sulle facciate dei balconi a livello . Alle scale " A " e " B " dell'Edificio " B " si accede dal piano piloty al piano terra . Le rifiniture delle parti comuni sono in buone condizioni di manutenzione e l'accesso alle unità immobiliari , ai vari piani , tutte a civile abitazione è possibile tramite scala ed ascensore comune . L'Edificio " B " risulta dotato di impianti elettrico , idrico , citofonico tutti realizzati sottotraccia mentre l'impianto di riscaldamento delle singole unità immobiliari è del tipo centralizzato . Sulle facciate gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC .



L'appartamento int. 19 al piano quinto della scala " A " è così rifinito : porta di ingresso blindata , pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti tipici dell'epoca di costruzioni ( primi anni ' 70 ) ; Le pareti sono rifinite con carta da parati ad esclusione della cucina e del bagno dove le pareti sono rifinite con rivestimenti in ceramica , le porte interne in legno e i soffitti sono tinteggiati Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera ed avvolgibili in PVC .

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento int. 19 al piano quinto della scala " A " Edificio " B " risulta libero da persone . Nell'appartamento è ancora presente qualche arredo così come descritto nel verbale di sopralluogo del 20/12/2023 . .

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>20/04/1977</b> al <b>16/02/1978</b>	**** Omissis ****  **** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio POMPILI VINCENZO	20/04/1977	56400	19857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	05/05/1977	21205	16391
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>17/02/1978</b> al <b>25/09/1978</b>	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE SIG. *****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro Roma	15/03/1979	50	8344		





Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1978 al 25/09/1978	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RINUNCIA EREDITA' SIG.RA *****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio DINACCI GIUSEPPE	25/09/1978	230834	4899
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	25/10/1978	54559	42558
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1978 al 29/05/1986	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DONAZIONE SIG.RA *****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio DINACCI GIUSEPPE	25/09/1978	230835	4900
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	21/10/1978	53933	42066
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro Roma	16/10/1978	9535	4009		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1986 al 08/07/1996	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio CORDASCO PASQUALE	30/05/1986	7061	1032
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	19/06/1986	49860	33884
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro	18/06/1986	24732			



		Roma			
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 09/07/1996 al 10/05/1999	**** Omissis ****  **** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio TUCCARI CARLO FEDERICO	09/07/1996	44070	9186
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	10/07/1996	46511	26535
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro Roma	23/07/1996				
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 11/05/1999 al 17/11/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio CERINI FRANCESCO	11/05/1999	112714	15506
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	13/05/1999	36610	22865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro Roma	31/05/1999	26573			
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 18/11/2002 al 28/03/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio MANZELLA MARINA	18/11/2002	128381	9122
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria RR.II. Roma 1	22/11/2002	121961	80448		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Entrate Roma 6	27/11/2002	1389	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento :

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 14/03/2023 ed aggiornate al 28/03/2024 , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Roma il 25/01/2003  
Reg. gen. 6899 - Reg. part. 1734  
Quota : proprietà per 1/1  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale : € 160.000,00  
Rogante : Notaio MANZELLA MARINA  
Data: 22/01/2003  
N° repertorio: 129769  
N° raccolta : 9296

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI \*\*\*\*\*  
AGGIORNATO AL 28/03/2024 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 2 .

- **IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 E D.LGS. 46/99  
Iscritto a Roma il 05/07/2005  
Reg. gen. 88628 - Reg. part. 27327



Quota : proprietà per 1/1  
Importo : € 29.506,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale : € 14.753,00  
Rogante : SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC.  
Data : 27/06/2005  
N° repertorio : 78022

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI \*\*\*\*\*  
AGGIORNATO AL 28/03/2024 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 3 .

## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 20/05/2022  
Reg. gen. 65806 - Reg. part. 46499  
Quota : proprietà per 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI \*\*\*\*\*  
AGGIORNATO AL 28/03/2024 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 5 .

## Oneri di cancellazione

La visura è stata effettuata presso la Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 14/03/2023 ( **Allegato 12** ) . E' stata eseguita una nuova visura in data 28/03/2024 ( **Allegato 12 bis** ) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che gli oneri di cancellazione vengono calcolati dal competente ufficio a cui va depositata l'istanza di cancellazione visto che per ogni tipo di formalità ci sono costi diversi e non valutabili a priori . Detti importi da versarsi vengono definiti dall'ufficio in un termine di circa 10 giorni dal deposito dell'istanza di cancellazione .

SI SEGNALE CHE NON VERRANNO CANCELLATE LE SEGUENTI FORMALITA' :

- ATTO D'OBBLIGO A ROGITO NOTAIO CALABRESI FILIPPO , REP. N° 76590 RACC. N° 22368 DEL 27/07/1973 , TRASCRITTO A ROMA 1 R.G. 53287 / 1973 R.PART. 43993 / 1973 ;

- ATTO D'OBBLIGO A ROGITO NOTAIO CALABRESI FILIPPO , REP. N° 76591 RACC. N° 22369 DEL 27/07/1973 , TRASCRITTO A ROMA 1 R.G. 53289 / 1973 R.PART. 43995 / 1973 ;

- ATTO D'OBBLIGO A ROGITO NOTAIO CALABRESI FILIPPO , REP. N° 79868 RACC. N° 23056 DEL 05/02/1974 , TRASCRITTO A ROMA 1 R.G. 14637 / 1974 R.PART. 11954 / 1974 ;



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Le informazioni sulla normativa urbanistica sono estrapolate dal servizio on line del Comune di Roma denominato " NIC – Nuova Infrastruttura Cartografica ". In base al Vigente P.R.G. del 2008 del Comune di Roma la zona in cui è ubicata l' unità immobiliare dell'esecutato ricade nel Foglio 17 ( **Allegato 13** ) e nello specifico :

Sistemi e Regole scala 1 : 10.000 :

- Sistema Insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali ;
  - Ricade nel PRINT ( Programmi Integrati di intervento ) Mun. XI ( ex XV ) N° 2 Monte Cucco ;
  - Rete Ecologica scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;
  - Carta per la Qualità scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;
- Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio ( P.T.P.R.) Tavola 24 Foglio 374 :
- Tavola A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Aree di Visuale ;
  - Tavola B : Aree Urbanistiche del P.T.P.R.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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. Per l'immobile non risulta rilasciata la licenza di agibilità .

Dall'atto di compravendita redatto dal Notaio Manzella Marina di Roma del 18/11/2002 rep. n° 128381 racc. n° 9122 si evince , art. 6 pagina 4 , che " la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto di compravendita è stata realizzata in forza della licenza edilizia n 694/1251 rilasciata dal Comune di Roma in data 08/10/1973 e successiva variante in data 18/03/1974 " e che " successivamente sono state apportate delle modifiche edilizie in assenza di licenza edilizia e pertanto in data 28/03/1986 è stata presentata presso il Comune di Roma la domanda di concessione in sanatoria prot. 65648 " .

Nell'ambito delle ricerche lo scrivente ha fatto richiesta al Dipartimento PAU ( Programmazione Attuazione Urbanistica ) del Comune di Roma per avere copia delle autorizzazioni edilizie e della domanda di condono sopramenzionate ( **Allegato 14** ) e nello specifico :

- Domanda prot. 111911 del 23/06/2023 per la Licenza di Costruzione in Variante n° 305. del 18/03/1974 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;
- Domanda prot. 121108 del 10/07/2023 per la Licenza di Costruzione n° 694 del 08/10/1973 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;
- Domanda prot. 127747 del 19/07/2023 per la Licenza di Costruzione n 1251 del 08/10/1973 : l'ufficio non forniva il documento richiesto dichiarando con mail del 19/07/2023 che " non è stato reperito " ;
- Domanda prot. 46115 del 04/03/2024 per il progetto approvato prot. 36941/1973 allegato alla licenza in variante n 305 del 18/03/1974 : l'ufficio non forniva il documento richiesto dichiarando con mail del 06/03/2024 che " non è stato reperito " e con pec del 13/03/2024 con allegata comunicazione prot. 53894 del 13/03/2024 in cui si afferma che " la documentazione relativa all'immobile sito in Via Alberese 17 dell'istanza in oggetto è irreperibile in quanto il fascicolo progettuale risulta non presente negli archivi " ;
- Domanda prot. 46300 del 04/03/2024 per la Licenza di Costruzione n 1251 del 08/10/1973 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;
- Domanda prot. 54741 del 14/03/2024 per la domanda di condono prot. 65648 del 1986 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;



Per la realizzazione del complesso edilizio costituito dai due edifici " A " e " B " è stata presentata dalla \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* una domanda al Comune di Roma Ripartizione XV° registrata al prot. 36941 del 25/10/1973 per la costruzione di variante edificio a seguito della quale , dopo l' approvazione del progetto nella seduta del 21/12/1973 , è stata rilasciata la licenza di costruzione in variante n° 305 del 18/03/1974 . In questa licenza venivano menzionate le precedenti licenze di costruzione n° 694/1973 e n° 1251/1973 . Entrambe queste precedenti licenze di costruzione erano state rilasciate al Sig. \*\*\*\*\* precedente proprietario del terreno .

**IL PROGETTO DI VARIANTE APPROVATO PROT.. 36941 / 1973 ALLEGATO ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE IN VARIANTE N° 305 DEL 18/03/1974 NON E' STATO REPERITO NELL'ARCHIVIO DEL DIPARTIMENTO PAU ( Programmazione Attuazione Urbanistica ) DEL COMUNE DI ROMA .**

Dalle ricerche effettuate si è riscontrato che preliminarmente al rilascio delle sopramenzionate autorizzazioni il Comune di Roma ha richiesto la presentazione di atti d'obbligo inerenti il vincolo di sistemare la strada di accesso al complesso immobiliare e di mantenere la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ; di mantenere a parcheggio e a giardino gli spazi indicati nel progetto di costruzione e dell'alloggio del portiere . Nello specifico :

- Atto d'Obbligo del 27/07/1973 del Notaio Calabresi Filippo di Roma rep. n° 76590 racc. n° 22368 , presentato da \*\*\*\*\* , registrato a Roma Atti Pubblici in data 01/08/1973 al N° 1245 Vol. 1273 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/08/1973 R.G. 53287 R. Part. 43993 ;
- Atto d'Obbligo del 27/07/1973 del Notaio Calabresi Filippo di Roma rep. n° 76591 racc. n° 22369 , presentato da \*\*\*\*\* , registrato a Roma Atti Pubblici in data 01/08/1973 al N° 1246 Vol. 1273 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/08/1973 R.G. 53289 R. Part. 43995 ;
- Atto d'Obbligo del 05/02/1974 del Notaio Calabresi Filippo di Roma rep. n° 79868 racc. n° 23056 , presentato da \*\*\*\*\* , registrato a Roma in data 07/02/1973 al N° 1713 Vol. 107 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 R.G. 14637 R. Part. 11954 ;

Tutte le autorizzazioni comunali rilasciate sono indicate come **Allegato 15** .

La domanda presentata per il rilascio della concessione in sanatoria prot. 65448 / 1986 ( **Allegato 16** ) a nome \*\*\*\*\* è composta da n° 1 Mod. 47/85-A n° progressivo 0388858802/1 per ampliamenti dei due edifici ( Pal. A e B ) in difformità della licenza di costruzione e da n° 2 Mod. 47/85-C n° progressivo 0388858802/1-2 per altre opere eseguite così come descritto nella relazione tecnica del 25/03/1986 a firma dell'Arch. Carlo M. Galli . Nella domanda presentata è allegato un certificato di inizio e fine lavori del 02/11/1979 nel quale si certifica che i lavori di costruzione sono iniziati nel Dicembre 1973 ed ultimati nel Dicembre 1975 . Si attesta che non è stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità.

Dalle ricerche eseguite non risulta presentata una domanda di concessione in sanatoria per l'immobile oggetto di perizia .

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



Note :

**NON AVENDO POTUTO OTTENERE DALL'ARCHIVIO DEL DIPARTIMENTO PAU ( PROGRAMMAZIONE ATTUAZIONE URBANISTICA ) DI ROMA CAPITALE IL PROGETTO APPROVATO PROT. 36941 DEL 1973 , ALLEGATO ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE IN VARIANTE N° 305 DEL 18/03/1974 , NON E' POSSIBILE DARE INDICAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENE OGGETTO DI PERIZIA .**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente .

### Spese condominiali

Facendo riferimento agli oneri ancora da corrispondere dall'esecutato Sig. \*\*\*\*\* così come forniti dall'Amministrazione condominiale ( **Allegato 17** ) si può stimare una spesa per l'ordinaria manutenzione di Euro 140,00 / bimestre x n° 6 rate = Euro 840,00 mentre per le spese relative all'impianto di riscaldamento centralizzato si può stimare una spesa di Euro 40,00 x n° 4 rate = Euro 160,00 .

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) località “ La Parrocchietta “ – VIA ALBERESE 29 ( già 17 ) , piano Quinto int. 19 scala “ A “ Edificio “ B “**

La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel territorio del Municipio XI° di Roma Capitale ed è delimitata a Nord dalla Via Portuense , ad Ovest dalla Via del Trullo e ad Est da Viale Isacco Newton . Fa parte del Suburbio “ Portuense “ ed è inserita all'interno di un'area verde protetta “ La Riserva Naturale Valle dei Casali “. La Riserva si presenta come un corridoio verde che si estende da Villa Pamphili a Nord fino alle sponde del Tevere a Sud avente una superficie di ettari 466 istituita con Legge Regionale n° 29/1997 interessando i Quartieri di Monteverde , Bravetta e Trullo ( Allegato 2 ) . L'assetto urbanistico del quartiere è costituito da strade strette e spesso a senso unico di marcia ai lati delle quali , accanto a complessi condominiali degli anni ' 70 , sono presenti ville ,



case popolari e casali – che dove ristrutturati – sono utilizzati come abitazioni . Sono presenti oltre agli edifici a civile abitazione anche attività commerciali di prossimità di vario tipo . La zona è ottimamente collegata data la vicinanza al G.R.A ( Grande Raccordo Anulare ) e all'autostrada Roma - Fiumicino . La Via Alberese è una strada che si sviluppa in modo sinuoso nella zona partendo da Viale Isacco Newton e congiungendosi con Via San Pantaleo Campano .

Il Bene oggetto di perizia fa parte di un Condominio in ottimo stato di manutenzione ( ad eccezione di qualche mancanza di tinteggiatura ed intonaco dai frontalini dei balconi ) con un parco circondante i due edifici costituenti il Condominio - distinti con le lettere “ A “ e “ B “ ed un'area giochi . Nella parte posteriore del parco è presente anche un campo da tennis . Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica ( Allegato 3 Foto 1 - 2 - 3 ) . I due Edifici “ A “ e B “ sono posti rispettivamente a sinistra e a destra dell'ingresso sulla sede stradale di Via Alberese . E' presente un ingresso pedonale al civico 29 ( già 17 ) e un ingresso carrabile al civico 31 ( Foto 4 - 5 - 6 ) . Per accertare quando c'è stato il cambiamento del numero civico in corrispondenza dell'ingresso pedonale si è inviata una mail in data 25/03/2024 all'Ufficio Toponomastica del Comune di Roma che con mail del 26/03/2024 rispondeva che “ dalla verifica degli atti d'ufficio il numero civico 17 di Via Alberese risulta essere mai stato assegnato . Risulta altresì regolarmente assegnato il numero civico 29 presente in atti già dal 1976 e confermato in data 03/11/2009 “. Questo risulta anche dall'attestazione rilasciata dal SISTO ( Sistema Informativo Toponomastico ) del Comune di Roma in data 10/04/2024 a cui è stata inviata una richiesta in data 26/03/2024 prot. 33390 ( Allegato 4 ) .

Il bene oggetto di perizia è un Appartamento in Roma località “ La Parrocchietta “ facente parte dell' Edificio “ B “ , con ingresso pedonale su Via Alberese 29 ( già 17 ) al piano quinto della scala “ A “ distinto con l'int. 19 . L'Edificio “ B “ con struttura portante in cemento armato è costituito da n° 8 piani fuori terra tutti a civile abitazione ( piano terra in parte a piloty dove sono presenti i portoni d'ingresso alle scale “ A “ e “ B “ ) ed da n° 1 piano interrato con box auto . La copertura e a tetto a falde inclinate . La zona è servita dai mezzi pubblici di superficie dell'ATAC . L'intero complesso edilizio , costituito dai due Edifici “ A e B “ , è stato costruito dalla \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nei primi anni '70 del XX secolo su terreno di proprietà , acquistato dal Sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con atto di compravendita del Notaio Calabresi Filippo del 27/07/1973 rep.n° 76595 racc. n° 22373 registrato a Roma il 11/08/1973 al N° 13265 Vol. 3407 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 13/08/1973 al R.G. 56186 e al R. Part. 46392 di formalità .

L'Edificio “ B “ nel suo insieme si presenta in ottime condizioni di manutenzione con le facciate esterne rifinite con mattoni di cortina . Sulle facciate sono presenti dei balconi in aggetto ( Foto 7 - 8 - 9 - 10 - 11 ) . La copertura è a tetto a falde inclinate . In corrispondenza del piano piloty al piano terra – su distacco dall'altro Edificio “ A “ – sono presenti i portoni di ingresso alla scala “ A “ ( Foto 12 - 13 ) e alla scala “ B “. All'appartamento dell'esecutato al piano quinto della scala “ A “ si accede da scala ed ascensore comune .

All'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà è pervenuta per acquisto dal Sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* . con atto di compravendita in data 18/11/2002 Notaio Manzella Marina rep. n° 128381 racc. n° 9122 registrato all'Ufficio delle Entrate Roma 6 in data 27/11/2002 al n° 1389 Serie IV e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 22/11/2002 al R.G. 121961 e R.Part. 80448 di formalità ( Allegato 5 ) . In questo atto con riferimento alle autorizzazioni comunali si dichiarava – Art. 6 pag. 4 - che “ l'immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia n° 694/1251 rilasciata dal Comune di Roma in data 08/10/1973 e successiva variante in data 18/03/1974 “ e “ che successivamente sono state apportate delle modifiche edilizie in assenza di licenza edilizia e pertanto in data 28/03/1986 è stata presentata presso il Comune di Roma la domanda di concessione in sanatoria prot. 65648 “ .

L'appartamento , in normali condizioni di manutenzione considerata l'epoca di costruzione , risultava libero da persone e cose ad eccezione di pochi mobili così come descritto nel verbale di sopralluogo del 20/12/2023 . E' composto da ingresso ( Foto 14 ) , soggiorno ( Foto 15 ) ,





disimpegno ( Foto 16 - 17 ) , cucina ( Foto 18 ) , un bagno ( Foto 19 ) , n° 1 camera da letto ( Foto 20 - 21 ) e un ripostiglio ( Foto 22 ) . Di pertinenza è un balcone con accesso dal soggiorno e dalla cucina ( Foto 23 - 24 ) . L'appartamento risulta essere molto luminoso poiché le finestre sono posizionate sul distacco condominiale verso Viale Isacco Newton e con vista libera e panoramica sulla Riserva Natura Valle dei Casali ( Foto 25 - 26 ) .

L'esecutato pur non essendo presente nel bene oggetto di perizia risulta ancora il residente come da certificato storico anagrafico del 11/04/2024 rilasciato dall'Area Servizi Demografici del Municipio Roma 5 ( Allegato 6 ) .

Al Catasto Fabbricati l'appartamento int. 19 al piano quinto della scala " A " Edificio " B " è identificato al Foglio 774 Particella 426 Sub. 19 di cui Allegati 7 - 8 - 9 e nello specifico :

- Foglio 774 Particella 426 Sub. 19 , Zc. 5 , Categoria A2 Cl. 3 Vani 4,5 ;

Lo stato attuale delle unità immobiliari , come da sopralluogo del 20/12/2023 , è quello indicato come Allegato 10 .

**Valore di stima complessivo del bene: Euro 236.445,72**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà . Quota pignorata di 1/1 pari ad Euro 236.445,72 .**

Prima di procedere alla stima del bene è necessario riassumere quanto desunto dalle ricerche effettuate :

**a) Lo stato dei luoghi dell'appartamento int. 19 piano quinto scala " A " Edificio " B " ( Sub. 19 ) è di massima conforme alla planimetria catastale depositata ;**

**b) Il fabbricato in cui insiste il bene oggetto di pignoramento è stato autorizzato dal Comune di Roma con progetto prot. 36941 del 1973 Licenza di Costruzione in Variante n 305 del 18/03/1974 . AL MOMENTO IL COMUNE NON HA FORNITO L'ELABORATO DEL PROGETTO APPROVATO NECESSARIO PER ACCERTARE LA CONFORMITA' URBANISTICA CON IL RISCONTRO DI QUANTO PREVISTO IN ESSO CON LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E CONSEGUENTEMENTE NON E' POSSIBILE INDICARE GLI EVENTUALI COSTI DA SOSTENERE PER SANARE EVENTUALI E AL MOMENTO NON ACCERTABILI DIFFORMITA' URBANISTICHE .**

Il valore O.M.I. ( Osservatorio Mercato Immobiliare ) della Agenzia delle Entrate aggiornato al 2° Semestre 2023 per la Zona D74/Periferica/TRULLO ( Via Monte delle Capre ) fornisce valori di mercato per le abitazioni civili in uno stato conservativo Normale compresi tra Euro/mq. 2.000,00 – 2.800,00 con un valore medio di Euro/mq. 2.400,00 . Il dato fornito dall'O.M.I. non è oggettivamente applicabile alla stima del bene oggetto di perizia visto proprio l'ubicazione dello stesso all'interno di un complesso residenziale con annesso parco , area giochi e campo da tennis . Dagli annunci pubblicitari delle Agenzie immobiliari operanti in zona si sono riscontrati per appartamenti nello stesso Condominio valori medi di mercato compresi tra Euro/mq. 2.800,00 – 3.700,00 . Considerando una media tra i valori medi forniti dalle Agenzie immobiliari per beni ricadenti nello stesso complesso edilizio si può stimare un prezzo medio di Euro/mq. 3.250,00 che si assume per immobili in condizioni normali di manutenzione .

Nel sopralluogo effettuato in data 20/12/2023 si è riscontrato che l'appartamento al piano quinto risulta essere molto luminoso poiché le finestre sono posizionate sul distacco condominiale verso Viale Isacco Newton e con vista libera e panoramica sulla Riserva Naturale Valle dei Casali . Si ritiene corretto applicare al valore medio Euro/mq. stimato un incremento pari al 10% quale



coefficiente di esposizione e vista . Pertanto il valore medio da applicare sarà pari ad Euro/mq. 3.250,00 + 10% = Euro/mq. 3.575,00 .

Ai fini della determinazione del valore finale del bene questo è dato dal valore attuale di mercato a cui si ritiene opportuno detrarre una percentuale del 10% dell'importo di stima quale garanzia per vizi occulti . e gli oneri condominiali ancora da corrispondere al Condominio di Via Alberese 29 ( già 17 ) .

Per conoscere l'importo di questi lo scrivente ha inviato una mail in data 02/04/2024 all'amministrazione del Condominio presso lo \*\*\*\*\* che ha trasmesso l' estratto conto aggiornato al 05/04/2024 per il Sig. \*\*\*\*\* ( eseguito e proprietario dell'immobile ) . Da questo estratto conto risultano oneri condominiali da corrispondere a carico del Sig. \*\*\*\*\* pari ad Euro 3.975,69 ( **Allegato 17** ) .

Pertanto Euro/mq. 3.575,00 x Mq. 74,73 = Euro 267.159,75 - Euro 26.715,98 ( 10% importo di stima per garanzia di vizi ) – Euro 3.975,69 ( oneri condominiali ancora da corrispondere ) = Euro 236.468,08 .

Euro 236.468,08 : Mq. 74,73 = Euro/mq. 3.164,30 che si arrotonda ad Euro/mq. 3.164,00,00 per un importo finale di Euro 236.445,72 come da riquadro finale .

**IN DETTA STIMA NON SONO COMPRESI GLI EVENTUALI ONERI DA SOSTENERE DERIVANTI DALLA SISTEMAZIONE DI EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICHE VISTA L'IMPOSSIBILITA' DI ACCEDERE AL PROGETTO APPROVATO DEPOSITATO ALL'ARCHIVIO DEL DIPARTIMENTO PAU DEL COMUNE DI ROMA .**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in Roma (RM) – VIA ALBERESE 29 ( già 17 ) Edificio “ B “ scala “ A “ , piano Quinto int. 19	74,73 mq	€/mq 3.164,00	€ 236.445,72	100,00%	€ 236.445,72
<b>Valore di stima complessivo del bene :</b>					<b>€ 236.445,72</b>

### Quota pignorata : 1/1 pari ad Euro 236.445,72

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.

Ing. Pignotti Nevio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) località “ La Parrocchietta “ – VIA ALBERESE 29 ( già 17 ) , piano Quinto int. 19 scala “ A “ Edificio “ B “**

La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel territorio del Municipio XI° di Roma Capitale ed è delimitata a Nord dalla Via Portuense , ad Ovest dalla Via del Trullo e ad Est da Viale Isacco Newton . Fa parte del Suburbio “ Portuense “ ed è inserita all'interno di un'area verde protetta “ La Riserva Naturale Valle dei Casali “. La Riserva si presenta come un corridoio verde che si estende da Villa Pamphili a Nord fino alle sponde del Tevere a Sud avente una superficie di ettari 466 istituita con Legge Regionale n° 29/1997 interessando i Quartieri di Monteverde , Bravetta e Trullo ( Allegato 2 ) . L'assetto urbanistico del quartiere è costituito da strade strette e spesso a senso unico di marcia ai lati delle quali , accanto a complessi condominiali degli anni ‘ 70 , sono presenti ville , case popolari e casali – che dove ristrutturati – sono utilizzati come abitazioni . Sono presenti oltre agli edifici a civile abitazione anche attività commerciali di prossimità di vario tipo . La zona è ottimamente collegata data la vicinanza al G.R.A ( Grande Raccordo Anulare ) e all'autostrada Roma - Fiumicino . La Via Alberese è una strada che si sviluppa in modo sinuoso nella zona partendo da Viale Isacco Newton e congiungendosi con Via San Pantaleo Campano .

Il Bene oggetto di perizia fa parte di un Condominio in ottimo stato di manutenzione ( ad eccezione di qualche mancanza di tinteggiatura ed intonaco dai frontalini dei balconi ) con un parco circondante i due edifici costituenti il Condominio - distinti con le lettere “ A “ e “ B “ ed un'area giochi . Nella parte posteriore del parco è presente anche un campo da tennis . Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica ( Allegato 3 Foto 1 - 2 - 3 ) . I due Edifici “ A “ e B “ sono posti rispettivamente a sinistra e a destra dell'ingresso sulla sede stradale di Via Alberese . E' presente un ingresso pedonale al civico 29 ( già 17 ) e un ingresso carrabile al civico 31 ( Foto 4 - 5 - 6 ) . Per accertare quando c'è stato il cambiamento del numero civico in corrispondenza dell'ingresso pedonale si è inviata una mail in data 25/03/2024 all'Ufficio Toponomastica del Comune di Roma che con mail del 26/03/2024 rispondeva che “ dalla verifica degli atti d'ufficio il numero civico 17 di Via Alberese risulta essere mai stato assegnato . Risulta altresì regolarmente assegnato il numero civico 29 presente in atti già dal 1976 e confermato in data 03/11/2009 “. Questo risulta anche dall'attestazione rilasciata dal SISTO ( Sistema Informativo Toponomastico ) del Comune di Roma in data 10/04/2024 a cui è stata inviata una richiesta in data 26/03/2024 prot. 33390 ( Allegato 4 ) .

Il bene oggetto di perizia è un Appartamento in Roma località “ La Parrocchietta “ facente parte dell' Edificio “ B “ , con ingresso pedonale su Via Alberese 29 ( già 17 ) al piano quinto della scala “ A “ distinto con l'int. 19 . L'Edificio “ B “ con struttura portante in cemento armato è costituito da n° 8 piani fuori terra tutti a civile abitazione ( piano terra in parte a piloty dove sono presenti i portoni d'ingresso alle scale “ A “ e “ B “ ) ed da n° 1 piano interrato con box auto . La copertura e a tetto a falde inclinate . La zona è servita dai mezzi pubblici di superficie dell'ATAC . L'intero complesso edilizio , costituito dai due Edifici “ A e B “ , è stato costruito dalla \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* . nei primi anni '70 del XX secolo su terreno di proprietà , acquistato dal Sig. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , con atto di compravendita del Notaio Calabresi Filippo del 27/07/1973 rep.n° 76595 racc. n° 22373 registrato a Roma il 11/08/1973 al N° 13265 Vol. 3407 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 13/08/1973 al R.G. 56186 e al R. Part. 46392 di formalità .

L'Edificio “ B “ nel suo insieme si presenta in ottime condizioni di manutenzione con le facciate esterne rifinite con mattoni di cortina . Sulle facciate sono presenti dei balconi in aggetto ( Foto 7 - 8 - 9 - 10 - 11 ) . La copertura è a tetto a falde inclinate . In corrispondenza del piano piloty al piano



terra – su distacco dall'altro Edificio " A " – sono presenti i portoni di ingresso alla scala " A " ( Foto 12 - 13 ) e alla scala " B ". All'appartamento dell'esecutato al piano quinto della scala " A " si accede da scala ed ascensore comune .

All'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà è pervenuta per acquisto dal Sig. \*\* \*\*\*\*\* con atto di compravendita in data 18/11/2002 Notaio Manzella Marina rep. n° 128381 racc. n° 9122 registrato all'Ufficio delle Entrate Roma 6 in data 27/11/2002 al n° 1389 Serie IV e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 22/11/2002 al R.G. 121961 e R.Part. 80448 di formalità ( Allegato 5 ) . In questo atto con riferimento alle autorizzazioni comunali si dichiarava – Art. 6 pag. 4 - che " l'immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia n° 694/1251 rilasciata dal Comune di Roma in data 08/10/1973 e successiva variante in data 18/03/1974 " e " che successivamente sono state apportate delle modifiche edilizie in assenza di licenza edilizia e pertanto in data 28/03/1986 è stata presentata presso il Comune di Roma la domanda di concessione in sanatoria prot. 65648 " .

L'appartamento , in normali condizioni di manutenzione considerata l'epoca di costruzione , risultava libero da persone e cose ad eccezione di pochi mobili così come descritto nel verbale di sopralluogo del 20/12/2023 . E' composto da ingresso ( Foto 14 ) , soggiorno ( Foto 15 ) , disimpegno ( Foto 16 - 17 ) , cucina ( Foto 18 ) , un bagno ( Foto 19 ) , n° 1 camera da letto ( Foto 20 - 21 ) e un ripostiglio ( Foto 22 ) . Di pertinenza è un balcone con accesso dal soggiorno e dalla cucina ( Foto 23 - 24 ) . L'appartamento risulta essere molto luminoso poiché le finestre sono posizionate sul distacco condominiale verso Viale Isacco Newton e con vista libera e panoramica sulla Riserva Natura Valle dei Casali ( Foto 25 - 26 ) .

L'esecutato pur non essendo presente nel bene oggetto di perizia risulta ancora lì residente come da certificato storico anagrafico del 11/04/2024 rilasciato dall'Area Servizi Demografici del Municipio Roma 5 ( Allegato 6 ) .

Al Catasto Fabbricati l'appartamento int. 19 al piano quinto della scala " A " Edificio " B " è identificato al Foglio 774 Particella 426 Sub. 19 di cui agli Allegati 7 - 8 - 9 e nello specifico :

- Foglio 774 Particella 426 Sub. 19 , Zc. 5 , Categoria A2 Cl. 3 Vani 4,5 ;

Lo stato attuale delle unità immobiliari , come da sopralluogo del 20/12/2023 , è quello indicato come Allegato 10 .

### **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà . Quota pignorata 1/1**

Destinazione urbanistica : Le informazioni sulla normativa urbanistica sono estrapolate dal servizio on line del Comune di Roma denominato " NIC – Nuova Infrastruttura Cartografica " . In base al Vigente P.R.G. del 2008 del Comune di Roma la zona in cui è ubicata l' unità immobiliare dell'esecutato ricade nel Foglio 17 ( Allegato 13 ) e nello specifico :

Sistemi e Regole scala 1 : 10.000 :

- Sistema Insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali ;

- Ricade nel PRINT ( Programmi Integrati di intervento ) Mun. XI ( ex XV ) N° 2 Monte Cucco ; Rete Ecologica scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

Carta per la Qualità scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio ( P.T.P.R. ) Tavola 24 Foglio 374 :

- Tavola A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Aree di Visuale ;

- Tavola B : Aree Urbanistiche del P.T.P.R.

Nel corso degli accertamenti , ai fini della verifica della conformità urbanistica del bene , non si è trovata copia del progetto comunale approvato prot. 36941 del 1973 allegato alla Licenza di Costruzione in Variante n 305 del 18/03/1974 .



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 368/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 – Appartamento</b>			
<b>Ubicazione :</b>	Roma (RM) – VIA ALBERESE 29 ( già 17 ) piano 5 int. 19 scala “ A “ Edificio “ B “		
<b>Diritto reale :</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile :</b>	Appartamento al piano quinto scala “ A “ Edificio “ B “ Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 774 , Part. 426, Sub. 19, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	74,73 mq
<b>Stato conservative:</b>	In normali condizioni di manutenzione con rifiniture tipiche dell'epoca di costruzione ( anni ‘ 70 ) .		
<b>Descrizione :</b>	<p>La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel territorio del Municipio XI° di Roma Capitale ed è delimitata a Nord dalla Via Portuense , ad Ovest dalla Via del Trullo e ad Est da Viale Isacco Newton . Fa parte del Suburbio “ Portuense “ ed è inserita all'interno di un'area verde protetta “ La Riserva Naturale Valle dei Casali “. La Riserva si presenta come un corridoio verde che si estende da Villa Pamphili a Nord fino alle sponde del Tevere a Sud avente una superficie di ettari 466 istituita con Legge Regionale n° 29/1997 interessando i Quartieri di Monteverde , Bravetta e Trullo ( Allegato 2 ) . L'assetto urbanistico del quartiere è costituito da strade strette e spesso a senso unico di marcia ai lati delle quali , accanto a complessi condominiali degli anni ‘ 70 , sono presenti ville , case popolari e casali – che dove ristrutturati – sono utilizzati come abitazioni . Sono presenti oltre agli edifici a civile abitazione anche attività commerciali di prossimità di vario tipo . La zona è ottimamente collegata data la vicinanza al G.R.A ( Grande Raccordo Anulare ) e all'autostrada Roma - Fiumicino . La Via Alberese è una strada che si sviluppa in modo sinuoso nella zona partendo da Viale Isacco Newton e congiungendosi con Via San Pantaleo Campano .</p> <p>Il Bene oggetto di perizia fa parte di un Condominio in ottimo stato di manutenzione ( ad eccezione di qualche mancanza di tinteggiatura ed intonaco dai frontalini dei balconi ) con un parco circondante i due edifici costituenti il Condominio - distinti con le lettere “ A “ e “ B “ ed un'area giochi . Nella parte posteriore del parco è presente anche un campo da tennis . Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica ( Allegato 3 Foto 1 - 2 - 3 ) . I due Edifici “ A “ e B “ sono posti rispettivamente a sinistra e a destra dell'ingresso sulla sede stradale di Via Alberese . E' presente un ingresso pedonale al civico 29 ( già 17 ) e un ingresso carrabile al civico 31 ( Foto 4 - 5 - 6 ) . Per accertare quando c'è stato il cambiamento del numero civico in corrispondenza dell'ingresso pedonale si è inviata una mail in data 25/03/2024 all'Ufficio Toponomastica del Comune di Roma che con mail del 26/03/2024 rispondeva che “ <u>dalla verifica degli atti d'ufficio il numero civico 17 di Via Alberese risulta essere mai stato assegnato . Risulta altresì regolarmente assegnato il numero civico 29 presente in atti già dal 1976 e confermato in data 03/11/2009</u> “. Questo risulta anche dall'attestazione rilasciata dal SISTO ( Sistema Informativo Toponomastico ) del Comune di Roma in data 10/04/2024 a cui è stata inviata una richiesta in</p>		



data 26/03/2024 prot. 33390 ( Allegato 4 ) .

Il bene oggetto di perizia è un Appartamento in Roma località “ La Parrocchietta “ facente parte dell’ Edificio “ B “ , con ingresso pedonale su Via Alberese 29 ( già 17 ) al piano quinto della scala “ A “ distinto con l’int. 19 . L’Edificio “ B “ con struttura portante in cemento armato è costituito da n° 8 piani fuori terra tutti a civile abitazione ( piano terra in parte a piloty dove sono presenti i portoni d’ingresso alle scale “ A “ e “ B “ ) ed da n° 1 piano interrato con box auto . La copertura e a tetto a falde inclinate . La zona è servita dai mezzi pubblici di superficie dell’ATAC . L’intero complesso edilizio , costituito dai due Edifici “ A e B “ , è stato costruito dalla \*\*\*\*\* nei primi anni ‘70 del XX secolo su terreno di proprietà , acquistato dal Sig. \*\*\*\*\* , con atto di compravendita del Notaio Calabresi Filippo del 27/07/1973 rep.n° 76595 racc. n° 22373 registrato a Roma il 11/08/1973 al N° 13265 Vol. 3407 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 13/08/1973 al R.G. 56186 e al R. Part. 46392 di formalità .

L’Edificio “ B “ nel suo insieme si presenta in ottime condizioni di manutenzione con le facciate esterne rifinite con mattoni di cortina . Sulle facciate sono presenti dei balconi in aggetto ( Foto 7 - 8 - 9 - 10 - 11 ) . La copertura è a tetto a falde inclinate . In corrispondenza del piano piloty al piano terra – su distacco dall’altro Edificio “ A “ – sono presenti i portoni di ingresso alla scala “ A “ ( Foto 12 - 13 ) e alla scala “ B “ . All’appartamento dell’esecutato al piano quinto della scala “ A “ si accede da scala ed ascensore comune .

All’esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà è pervenuta per acquisto dal Sig. \*\*\*\*\* . con atto di compravendita in data 18/11/2002 Notaio Manzella Marina rep. n° 128381 racc. n° 9122 registrato all’Ufficio delle Entrate Roma 6 in data 27/11/2002 al n° 1389 Serie IV e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 22/11/2002 al R.G. 121961 e R.Part. 80448 di formalità ( Allegato 5 ) . In questo atto con riferimento alle autorizzazioni comunali si dichiarava – Art. 6 pag. 4 - che “ l’immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia n° 694/1251 rilasciata dal Comune di Roma in data 08/10/1973 e successiva variante in data 18/03/1974 “ e “ che successivamente sono state apportate delle modifiche edilizie in assenza di licenza edilizia e pertanto in data 28/03/1986 è stata presentata presso il Comune di Roma la domanda di concessione in sanatoria prot. 65648 “ .

L’appartamento , in normali condizioni di manutenzione considerata l’epoca di costruzione , risultava libero da persone e cose ad eccezione di pochi mobili così come descritto nel verbale di sopralluogo del 20/12/2023 . E’ composto da ingresso ( Foto 14 ) , soggiorno ( Foto 15 ) , disimpegno ( Foto 16 - 17 ) , cucina ( Foto 18 ) , un bagno ( Foto 19 ) , n° 1 camera da letto ( Foto 20 - 21 ) e un ripostiglio ( Foto 22 ) . Di pertinenza è un balcone con accesso dal soggiorno e dalla cucina ( Foto 23 - 24 ) . L’appartamento risulta essere molto luminoso poiché le finestre sono posizionate sul distacco condominiale verso Viale Isacco Newton e con vista libera e panoramica sulla Riserva Natura Valle dei Casali ( Foto 25 - 26 ) .

L’esecutato pur non essendo presente nel bene oggetto di perizia risulta ancora lì residente come da certificato storico anagrafico del 11/04/2024 rilasciato dall’Area Servizi Demografici del Municipio Roma 5 ( Allegato 6 ) .

Al Catasto Fabbricati l’appartamento int. 19 al piano quinto della scala “ A “ Edificio “ B “ è identificato al Foglio 774 Particella 426 Sub. 19 di cui agli Allegati 7 - 8 - 9 e nello specifico :



	<p>- Foglio 774 Particella 426 Sub. 19 , Zc. 5 , Categoria A2 Cl. 3 Vani 4,5</p> <p>Nel corso degli accertamenti , ai fini della verifica della conformità urbanistica del bene , non si è trovata copia del progetto comunale approvato prot. 36941 del 1973 allegato alla Licenza di Costruzione in Variante n 305 del 18/03/1974</p>
<b>Vendita soggetta a IVA :</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c .:</b>	SI
<b>Stato di occupazione :</b>	L'appartamento int. 19 al piano quinto della scala " A " Edificio " B " risulta libero da persone . Nell'appartamento è ancora presente qualche arredo così come descritto nel verbale di sopralluogo del 20/12/2023 . .



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Roma il 25/01/2003  
Reg. gen. 6899 - Reg. part. 1734  
Quota : proprietà per 1/1  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale : € 160.000,00  
Rogante : Notaio MANZELLA MARINA  
Data: 22/01/2003  
N° repertorio: 129769  
N° raccolta : 9296

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI \*\*\*\*\*  
AGGIORNATO AL 28/03/2024 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 2 .

- **IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 E D.LGS. 46/99  
Iscritto a Roma il 05/07/2005  
Reg. gen. 88628 - Reg. part. 27327  
Quota : proprietà per 1/1  
Importo : € 29.506,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale : € 14.753,00  
Rogante : SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC.  
Data : 27/06/2005  
N° repertorio : 78022

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO \*\*\*  
AGGIORNATO AL 28/03/2024 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 3 .

## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA il 20/05/2022  
Reg. gen. 65806 - Reg. part. 46499  
Quota : proprietà per 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura





Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
AGGIORNATO AL 28/03/2024 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 5 .

