



---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bertusi Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 779/2020 del R.G.E.

promossa da

**BANCA CREDITO COOPERATIVO**

*Codice fiscale: 01275240586*

contro

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*





## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 5, piano 3 .....	5
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	11





<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	16
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	17
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	18
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 .....	19
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1 .....	19
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1 .....	19
Lotto 2 .....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità .....	20
Confini .....	20





Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali .....	21
Stato conservativo .....	21
Parti Comuni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	30
Riserve e particolarità da segnalare .....	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 779/2020 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 225.784,00</b> .....	35
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 192.363,60</b> .....	36





## INCARICO

---

In data 16/08/2021, il sottoscritto Ing. Bertusi Simonetta, con studio in Via Veientana, 97 - 00189 - Roma (RM), email s.bertusi@tiscali.it, PEC s.bertusi@pec.ording.roma.it, Tel. 3932131596, Fax 0699335016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 5, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.86593738210589, 12.640286220238607)
- **Bene N° 1.1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.86586944743139, 12.640259395390261)
- **Bene N° 1.2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1
- **Bene N° 1.3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 5, PIANO 3**

---

composto da salone, tre camere, 2 bagni, accessori e terrazzi

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

### **BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

---

L'appartamento al piano primo interno 3A di mq 67 è composto da 2 camere, cucina, bagno, accessori e terrazzi.

L'appartamento risulta attualmente locato al Sig. con canone annuo di locazione pari a € 7.200 e durata fino al 14.01.2024

### **BENE N° 1.2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1**

---

cL'appartamento è omposto da soggiorno con angolo cottura, 1 camera , 1 bagno, accessori e terrazzi,

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





## **BENE N° 1.3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1**

---

E' composto da soggiorno, angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, accessori e terrazzi. Nell'appartamento al primo piano all'interno 3C è stata rilevata la presenza di una copertura con chiusure laterali ove è ubicata la terrazza e al terzo piano si è rilevata la realizzazione di un patio in legno: si tratta di abusi, ma di lieve consistenza, che tra l'altro si ritengono sanabili. Tuttavia di dette superfetazioni è stata calcolata a corpo la rimozione, di facile realizzazione, inserita tra le passività e decurtata nel calcolo della stima dell'unità abitativa di riferimento. La stima della rimozione, relativamente alla chiusura della terrazza e relativamente alla rimozione del patio in legno, è anche, all'incirca, equiparabile alle pratiche burocratiche per la richiesta di un'eventuale sanatoria.

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

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1.1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1
- **Bene N° 1.2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1
- **Bene N° 1.3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

---

Questo appartamento della consistenza di mq 67 è stato ricavato dal frazionamento di una precedente particella di piu' ampie dimensioni. Vi è inoltre difformità tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e quella dei dati di cui alla planimetria catastale per la suddivisione, effettuata in tempi piu' recenti, in tre appartamenti piu' piccoli, catastalmente acclarata, ma che necessita di essere perfezionata presso i competenti uffici con la presentazione di una SCIA. Infatti in base a nota di variazione del 17.07.2009 n. 197472.1/2009 protocollo n. RM 1082529 la originaria pc 600/6 del Fg. 1052 del primo piano, è stata catastalmente frazionata e soppressa dando origine alle nuove e definitive particelle catastali 600/501, 600/502, 600/503 dello stesso Fg. 1052. Considerando la necessità di dover perfezionare il frazionamento con la presentazione della SCIA i n.3 appartamenti al primo piano di proprietà di , derivati da precedente unità identificata al foglio 1052, p.lla 600 sub 6 , allo stato attuale possono essere venduti accorpati in un unico lotto il cui valore complessivo è relativo a tutti e tre gli appartamenti, in cui il piano, con superficie totale di circa mq 208, è stato piu' recentemente suddiviso

### **BENE N° 1.2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1**

---

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





**BENE N° 1.3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1) Regime patrimoniale di  
separazione legale dei beni.

**BENE N° 1.2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1**

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1) Regime patrimoniale di  
separazione legale dei beni.

**BENE N° 1.3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1**

---

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





- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1) Regime patrimoniale di  
separazione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

Confinante con vano scala, appartamento 3b, distacco su palazzina Via Pittaluga 26

**BENE N° 1.2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1**

Confinante con vano scala, appartamento 3A, distacco su Via Stefano Pittaluga.

**BENE N° 1.3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1**

Confinante con vano scala, appartamento 3B, distacco su Via Stefano Pittaluga

## CONSISTENZA

**BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	3,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





**BENE N° 1.2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 1.3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

In origine l'immobile oggetto della presente procedura , catastalmente contraddistinto al Fg. 1052 pc 600/6 era intestato a per la piena proprietà dell'intero a lui pervenuto da in virtù di compravendita per atto a rogito notaio Alberto Misurale del 26.10.1962 e trascritto il 06.11.1962 al n. 54162 del registro particolare con l' identificativo catastale distinto al NCEU al Fg. 1052 pc. 600/6

- Alla morte di avvenuta il è stata presentata denuncia di successione repertorio n. presso l'Ufficio del Registro di Roma e successivamente trascritta d'Ufficio
- In virtù di atto del Notaio Camilla De Martino del 27.03.2003 i condividenti , . e decidono di sciogliere la comunione degli immobili pertanto a viene assegnata la piena proprietà quale bene personale dell'immobile distinto nel NCEU al Foglio 1052 particella catastale 600/6.





•A seguito compravendita presso Notaio Camilla De Martino del 18.05.2004 trascritto a Roma 1 il 28.05.2004 al n. 36468 del registro particolare l'immobile distinto nel NCEU al Fg. 1052 pc 600/6 passa dalla Ditta alla Ditta nata a per la piena proprietà in regime di separazione dei beni

•In base a nota di variazione del 17.07.2009 n. 197472.1/2009 protocollo n. RM 1082529 la originaria pc 600/6 del Fg. 1052 viene frazionata e soppressa dando origine alle nuove e definitive particelle catastali 600/501, 600/502, 600/503 dello stesso Fg. 1052

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	600	501		A3	1	3,5	67 mq		1	

### Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza catastale tra lo stato attuale e la planimetria catastale di cui alla nota di variazione del 17.07.2009 n. 197472.1/2009 protocollo n. RM 1082529 la originaria pc 600/6 del Fg. 1052 viene frazionata e soppressa dando origine alle nuove e definitive particelle catastali 600/501, 600/502, 600/503 dello stesso Fg. 1052. Tuttavia deve essere effettuato il perfezionamento dal punto di vista urbanistico attraverso la presentazione di SCIA a fronte del frazionamento dell'originario appartamento in tre unità piu' piccole

**BENE N° 1.2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	6	502		A3			66 mq		1	





### Corrispondenza catastale

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

Sussiste la conformità catastale. Infatti il frazionamento è stato regolarmente effettuato con nota di variazione. Nell'atto di pignoramento è stato regolarmente tenuto conto del successivo frazionamento della particella originaria dalla cui soppressione, si sono originati i tre appartamenti (int. 3A, 3B,3C) i cui identificativi catastali attuali sono quelli attualmente correttamente riportati nei certificati catastali che ne consentono la loro univoca identificazione.

Tuttavia dal punto di vista della regolarità urbanistico edilizia il frazionamento, catastalmente avvenuto, avrebbe dovuto essere corredato anche della presentazione del titolo autorizzativo presso i competenti uffici di Roma Capitale.

### BENE N° 1.3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	600	503		A3			75 mq		1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto per la presenza della chiusura della terrazza relativamente all'appartamento 3 C , di cui, ai fini della valutazione, si prevede la rimozione per consentire il riallineamento degli immobili allo status quo e ripristinarne la conformità

### STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1





L'appartamento è in buono stato ma tuttavia necessita di qualche intervento di manutenzione

**BENE N° 1.2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1**

---

In buono stato tuttavia necessità di taluni interventi di manutenzione

**BENE N° 1.3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1**

---

L'immobile è in buono stato ma necessita di taluni lavori di manutenzione

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

---

Il fabbricato è composto da un semipiano interrato, destinato a deposito, un piano terra adibito parte ad abitazione e parte ad uso commerciale, dal primo e dal secondo piano adibiti ad uso residenziale, e dall'ultimo piano destinato in parte a terrazzo ed in parte ad uso abitativo

Palazzina in muratura di tufo a livelli successivi con copertura a doppia falda. In corrispondenza dei solai di piano e di gronda sono stati eseguiti cordoli in cemento armato su muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti: essi sono estesi a tutta la larghezza dei muri su cui poggiano i solai, hanno l'altezza di almeno 20 cm. I solai di tipo misto sono incastrati nei cordoli di piano

Il fabbricato è composto da un semipiano interrato, destinato a deposito, un piano terra adibito parte ad abitazione e parte ad uso commerciale, dal primo e dal secondo piano adibiti ad uso residenziale, e dall'ultimo piano destinato in parte a terrazzo ed in parte ad uso abitativo

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 14/01/2024

**Canoni di locazione**





Canone mensile: € 600,00

L'appartamento risulta attualmente locato al Sig. con canone annuo di locazione pari a € 7.200 e durata fino al 14.01.2024

**BENE N° 1.2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 1.3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1**

L'appartamento 3C è abitato dalla figlia degli esecutati

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2000 al 27/03/2003	1. (CF ) nato a il dal 02/08/2000 al 27/03/2003 Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 2) 2. (CF ) nata a dal 02/08/2000 al 27/03/2003 Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 2) 3. (CF	<b>2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume registrato in data - SUCCESSIONE DI Voltura n. - Pratica n. in atti dal</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>





	<p>) nato a il dal 02/08/2000 al 27/03/2003 Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 2) 4. (CF ) nata a il dal 02/08/2000 al 27/03/2003 Diritto di: Proprieta' per 3/9 (deriva dall'atto 2) Codice Fiscale/P.IVA:</p>				
Dal 27/03/2003 al 18/05/2004	(CF ) nato a il dal 02/08/2000 al 27/03/2003 Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 2) Codice Fiscale/P.IVA:	<b>DIVISIONE TRASCRIZIONE n. 20654.4/2003 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 10/04/200</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MARTINO CAMILLA	10/04/2003		
		<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>
		Dal 18/05/2004 al 14/03/2023	1. (CF) nata a () il Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1) Codice Fiscale/P.IVA: CF	<b>COMPRAVENDITA Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale ROMA (RM) (H501) Foglio 1052 Particella 600 Subalterno 6</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
DE MARTINO CAMILLA				16394	6042
<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>

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.

**BENE N° 1.2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1**

---

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.

**BENE N° 1.3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1**

---

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**

---

**BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

---

1TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro Particolare 63449 Registro Generale 91897  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 18614 del 07/08/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**BENE N° 1.2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1**

---

1TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro Particolare 63449 Registro Generale 91897  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 18614 del 07/08/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





**BENE N° 1.3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1**

---

1TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro Particolare 63449 Registro Generale 91897  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 18614 del 07/08/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

---

L'edificio di cui fa parte l'appartamento all'int. 3A è ubicato in Roma, zona Tor Bella Monaca e pertanto il tessuto insediativo è inserito nel NPRG del 2008.

**Sistemi e Regole**

- sistema insediativo città delle trasformazioni – Ambiti e pianificazione particolareggiata definita art. 62 – Zona O n° 24 Valle Fiorita/Capanna Murata, approvato con D.C.C. n° 107 del 12.04.2006. Destinazione zona di conservazione e completamento residenziale e non residenziale.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della Qualità: nessuna indicazione

Standard: nessuna indicazione

Dalla disamina effettuata non risultano tuttavia vincoli puntuali espressamente riferiti all'immobile di cui trattasi

**BENE N° 1.2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1**

---

L'edificio di cui fanno parte gli immobili è ubicato in Roma, zona Tor Bella Monaca e pertanto il tessuto insediativo è inserito nel NPRG del 2008.

**Sistemi e Regole**

- sistema insediativo città delle trasformazioni – Ambiti e pianificazione particolareggiata definita art. 62 – Zona O n° 24 Valle Fiorita/Capanna Murata, approvato con D.C.C. n° 107 del 12.04.2006. Destinazione zona di conservazione e completamento residenziale e non residenziale.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della Qualità: nessuna indicazione

Standard: nessuna indicazione

Dalla disamina effettuata non risultano tuttavia vincoli puntuali espressamente riferiti all'immobile di cui trattasi.

In merito alla conformità urbanistico edilizia, la palazzina di cui fanno parte le porzioni immobiliari è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e, per essa, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 successive modifiche e integrazioni è stata rilasciata dal Comune di Roma concessioni in sanatoria in data 5 giugno 2002 n. 280652, 280653, 280654 e 280655.





### **BENE N° 1.3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1**

---

L'edificio di cui fanno parte gli immobili è ubicato in Roma, zona Tor Bella Monaca e pertanto il tessuto insediativo è inserito nel NPRG del 2008. Sistemi e Regole

- sistema insediativo città delle trasformazioni - Ambiti e pianificazione particolareggiata definita art. 62 - Zona O n° 24 Valle Fiorita/Capanna Murata, approvato con D.C.C. n° 107 del 12.04.2006. Destinazione zona di conservazione e completamento residenziale e non residenziale.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della Qualità: nessuna indicazione

Standard: nessuna indicazione

Dalla disamina effettuata non risultano tuttavia vincoli puntuali espressamente riferiti all'immobile di cui trattasi.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1.1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La domanda di condono edilizio per l'intero immobile di cui i beni fanno parte è stata inoltrata in data 28 marzo 1986 dal defunto che tale palazzina aveva realizzato in autocostruzione. L'immobile infatti è stato realizzato in due epoche diverse, nel 1964 e nel 1976. Al protocollo 66681/2 del Comunedì Roma venne acquisita la richiesta di condono per il piano seminterrato e per parte del piano terra, destinato ad abitazione. Al n. 66681/4 venne protocollata la richiesta di condono per il restante locale al piano terra destinato ad uso commerciale. La rimanente parte in elevazione fu riportata nella istanza protocollata al n. 66681/1 per il piano primo e secondo ed in quella al n. 66681/3 per l'ultimo piano con il terrazzo. Quindi è accertato che le opere eseguite abusivamente sono state realizzate in proprio dal defunto parte nel periodo ante 1967 e parte in quello precedente al 1977 (anno 1976).

In merito alla conformità urbanistico edilizia, la palazzina di cui fa parte la porzione immobiliare è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e, per essa, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 successive modifiche e integrazioni è stata rilasciata dal Comune di Roma concessioni in sanatoria in data 5 giugno 2002 n. 280652, 280653, 280654 e 280655.

Per quanto riguarda il primo piano, il frazionamento dell'originaria particella nelle tre minori unità abitative, di fatto già sussistente anche catastalmente, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento, deve essere perfezionato presso gli uffici di competenza con semplice presentazione di titolo autorizzativo (SCIA, SCIA in sanatoria, etc.)

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





- 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.

La palazzina è stata realizzata in autocostruzione

**BENE N° 1.2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

**BENE N° 1.3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In merito alla conformità urbanistico edilizia, la palazzina di cui fanno parte le porzioni immobiliari è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e, per essa, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 successive modifiche e integrazioni è stata rilasciata dal Comune di Roma concessioni in sanatoria in data 5 giugno 2002 n. 280652, 280653, 280654 e 280655.

Per quanto riguarda le attuali difformità rilevate le stesse risultano sanabili e/o facilmente rimovibili per il ripristino dello status quo ante con costi che sono stati opportunamente decurtati

Infatti

-Per quanto riguarda il primo piano, il frazionamento dell'originaria particella nelle tre minori unità abitative, di fatto già sussistente anche catastalmente, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento, deve essere perfezionato presso gli uffici di competenza con semplice presentazione di titolo autorizzativo (SCIA, SCIA in sanatoria, etc.)

-nell'appartamento al primo piano all'interno 3C è stata rilevata la presenza di una copertura con chiusure laterali ove è ubicata la terrazza e al terzo piano si è rilevata la realizzazione di un patio in legno: si tratta di abusi, ma di lieve consistenza, che tra l'altro si ritengono sanabili. Tuttavia di dette superfetazioni è stata calcolata a corpo la rimozione, di facile realizzazione, inserita tra le passività e decurtata nel calcolo della stima dell'unità abitativa di riferimento. La stima della rimozione, relativamente alla chiusura della terrazza è anche, all'incirca, equiparabile alle pratiche burocratiche per la richiesta di un'eventuale sanatoria. Per il resto è stata appurata la conformità urbanistico edilizia a fronte del rilascio dell'anzidetta sanatoria.





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

- 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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1.1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3A, PIANO 1

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 1.2** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3B, PIANO 1

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 1.3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA STEFANO PITTALUGA 18, INTERNO 3C, PIANO 1

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

## **LOTTO 2**

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 5, piano 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

confinante con vano scala, distacco verso Via Stefano Pittaluga, distacco su palazzina via Stefano Pittaluga 14, salvo altri

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	176,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	3,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>176,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>176,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 02/08/2000	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 1056, Part. 600, Sub. 8 Categoria A3
Dal 02/08/2000 al 27/03/2003	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 1056, Part. 600, Sub. 8 Categoria A3
Dal 02/08/2000 al 27/03/2003	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 1056, Part. 600, Sub. 8 Categoria A3
Dal 02/08/2000 al 27/03/2003	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 1052, Part. 600, Sub. 8 Categoria A3
Dal 02/08/2000 al 27/03/2003	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 1056, Part. 600, Sub. 8 Categoria A3
Dal 27/03/2003 al 14/03/2023	1. (CF ) nato a dal 27/03/2003 Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 3)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 600, Sub. 8 Categoria A3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	600	8		A3			176 mq		3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In questo appartamento è stata rilevata la presenza di una tettoia lignea abusiva la cui rimozione è stata opportunamente detratta al fine di ripristinare la corrispondenza catastale.

## STATO CONSERVATIVO





Sulla terrazza dell'appartamento al terzo piano, ho potuto constatare che in corrispondenza del solaio di copertura a due falde, all'intersezione con il muro perimetrale si attesta una crepa longitudinale lungo l'intera linea. Si tratta di un dissesto statico di una certa rilevanza che necessita d'intervento di consolidamento, che interessa l'intero angolo e continua anche sui lati in corrispondenza dei balconi, ove è in fase di evoluzione sebbene al momento non denoti un pericolo imminente. Si ritiene che detto fenomeno strutturale che riguarda l'intera palazzina sia attribuibile al cedimento/movimento differenziato tra superfici su differenti piani o a fenomeni di assestamento.

E' presente anche una fatiscente canna fumaria in eternit esterna, di cui è senz'altro da prevedere la sostituzione, con adeguamento alla vigente normativa e il ripristino del solaio particolarmente deteriorato nella zona dell'imbocco, prevedendo anche l'introduzione di un opportuno manicotto.

L'appartamento internamente si presenta in buono stato di conservazione anche se la sussistenza di importanti lesioni richiederà interventi di consolidamento tuttavia non si ravvisa un pericolo imminente. La canna fumaria in eternit necessita di rimozione

## PARTI COMUNI

---

L'attuale stato del prospetto dell' edificio risulta definibile "al rustico" in alcune delle sue parti infatti alcune superfici in facciata si presentano totalmente prive d'intonacatura e ancora al rustico, il vano scale è incompiuto essendo totalmente privo di rivestimenti e le scale sono piuttosto impervie, senza parapetti fissi e con scalini ancora al grezzo, privi dell'opportuno rivestimento, sia dell'alzata che della pedata.

lo stato dell' atrio di accesso e della scala condominiale evidenziano carenze manutentive con utilizzo di materiali economici. Non è presente ascensore. Il contesto delle parti comuni è di assai contenuto prestigio, sebbene gli interni di ciascun cespite siano decisamente dignitosi e curati dagli attuali occupanti, anche se pur sempre bisognosi di lavori di manutenzione.

Inoltre è doveroso segnalare che dalla terrazza e dal balcone del terzo piano ho constatato una rilevante lesione strutturale su due prospetti dell'edificio, che si manifesta con una crepa che richiede di essere attenzionata, il cui spessore, in taluni punti, è dell'ordine di oltre 2/3 cm e che impone un intervento di consolidamento.

Infatti dalla terrazza, ho potuto constatare che in corrispondenza del solaio di copertura a due falde, all'intersezione con il muro perimetrale si attesta una crepa longitudinale lungo l'intera linea. Si tratta di un dissesto statico di una certa rilevanza che necessita d'intervento di consolidamento, che interessa l'intero angolo e continua anche sui lati in corrispondenza dei balconi, ove è in fase di evoluzione sebbene al momento non denoti un pericolo imminente. Si ritiene che detto fenomeno strutturale che riguarda l'intera palazzina sia attribuibile al cedimento/movimento differenziato tra superfici su differenti piani o a fenomeni di assestamento.

E' presente anche una fatiscente canna fumaria in eternit esterna, di cui è senz'altro da prevedere la 12 sostituzione, con adeguamento alla vigente normativa e il ripristino del solaio particolarmente deteriorato nella zona dell'imbocco, prevedendo anche l'introduzione di un opportuno manicotto





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di una palazzina a carattere economico , di quattro piani fuori terra + seminterrato, con muratura in tufo a piu' livelli, con copertura a doppia falda, in zona Tor Bella Monaca realizzata in autoconstruzione. Due facciate risultano intonacate ma ancora da rifinire con idonea tinteggiatura mentre le restanti risultano ancora al grezzo. Le superfici di tali ultime facciate essendo prive di rivestimento appaiono particolarmente deteriorate . E' presente cancello in ferro di accesso alla corte comune per raggiungere il portoncino di accesso al vano scale. L'immobile è privo di ascensore e anche le scale sono ancora al grezzo con evidenti carenze sia costruttive che progettuali. Mancano parapetti e mancorrenti, attualmente costituiti da tavolame da cantiere e le rampe, prive di rivestimento sono piuttosto impervie.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e da sua moglie

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 02/08/2000	1. (CF )e nato a il dal 20/12/1990 al 02/08/2000 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1) Codice Fiscale/P.IVA:	<b>1. COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990</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>
		Dal 02/08/2000 al 27/03/2003	1. (CF ) nato a il dal 02/08/2000 al 27/03/2003 Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 2) .	<b>SUCCESSIONE DI Voltura n. - Pratica n. in atti dal</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					





	(CF ) nata a () il dal 02/08/2000 al 27/03/2003 Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 2) 3. (CF ) nato a il dal 02/08/2000 al 27/03/2003 Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 2) 4. (CF ) nata a il dal 02/08/2000 al 27/03/2003 Diritto di: Proprieta' per 3/9 (deriva dall'atto 2) Codice Fiscale/P.IVA:	<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>
Dal 27/03/2003 al 14/03/2023	1. (CF ) nato a il dal 27/03/2003 Diritto di: Proprieta' per 1/31 bene personale (deriva dall'atto 3) Codice Fiscale/P.IVA: CF	<b>3. Atto del Sede ROMA (RM) Repertorio n. registrato in data -DIVISIONE Trascrizione n. Reparto PI di ROMA 1 in atti dal</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MARTINO CAMILLA			
		<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>

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.

In origine l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a nato il a per la piena proprietà dell' intero a lui pervenuto da nato il a





in virtù di compravendita per atto Notaio Alberto Misurale del 26.10.1962 e trascritto in data 06.11.1962 al n. 54162 del registro particolare

Dopo il decesso di avvenuta in data è stata presentata denuncia di successione presso l'Ufficio del Registro di Roma e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Roma in data al n. del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari alla piena proprietà del de cuius relativamente al NCEU Fg. 1052 pc. 600/8 passa a , per la quota di 2/9, per la quota di 2/9 e a per la quota di 3/9 della piena proprietà.

In virtù atto dal Notaio Camilla De Martino è stata effettuata la trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Roma 1 il 02.07.2020 al n. 43363 del registro particolare all'accettazione tacita di eredità di deceduto il da parte dei suddetti eredi secondo le quote già menzionate

Attualmente l'immobile indicato in premessa risulta intestato a nato a per la piena proprietà quale bene personale e che sullo stesso e su tutti i soggetti componenti dal 22.09.200 al 22.09.2020 risultano i seguenti gravami

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 56373 registro particolare n. 13566 del 28.05.2004 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma- Società Cooperativa a r.l. con sede in Roma contro nato a per la piena proprietà - atto De Martino Camilla del 18.05.2004 per euro 420.000,00 di cui euro 210.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni

- Ipoteca legale registro generale n. 105832 registro particolare n. 27848 del 13.09.2004 a favore del Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma con sede in Roma, Via dei Normanni 5 per la piena proprietà - Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma del 07.09.2004 per euro 12.880 di cui Euro 6.440,00 per sorte capitale

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 22524 registro particolare n. 3413 del 01.03.2016 - a favore nata a il , domicilio ipotecario eletto in contro per la piena proprietà in regime di separazione di beni - debitore non datore d'ipoteca - atto del 10.02.2016 per Euro 40.000, di cui euro 40.000 per sorte capitale. Durata 1 anni e 8 mesi

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 91897 registro particolare n. 63449 del 22.09.2020 a favore Banca di Credito Cooperativo Roma, domicilio ipotecario eletto in Roma Via Giuseppe Mazzini presso e nello studio dell'Avv.to Alessandro Tortora e contro nato a per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Roma del 07.08.2020 sino alla concorrenza di Euro 210.165, 82 oltre interessi e spese

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1 TRASCRIZIONE del 12/08/2002 - Registro Particolare 62761 Registro Generale 94290  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 35/86 del  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2TRASCRIZIONE del 09/04/2003 - Registro Particolare 20654 Registro Generale 31242  
Pubblico ufficiale DE MARTINO CAMILLA Repertorio 14579 del 27/03/2003





## ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

3ISCRIZIONE del 28/05/2004 - Registro Particolare 13566 Registro Generale 56373  
Pubblico ufficiale DE MARTINO CAMILLA Repertorio 16395/6043 del 18/05/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4ISCRIZIONE del 13/09/2004 - Registro Particolare 27848 Registro Generale 105832  
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 27919 del 07/09/2004  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

### Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2578 del 13/02/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)  
5ISCRIZIONE del 26/03/2007 - Registro Particolare 13665 Registro Generale 61165  
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 5702142 del 12/03/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

### Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 14294 del 05/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)  
6ISCRIZIONE del 01/03/2016 - Registro Particolare 3413 Registro Generale 22524  
Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 6212/3836 del 10/02/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO

7TRASCRIZIONE del 02/07/2020 - Registro Particolare 43363 Registro Generale 63132  
Pubblico ufficiale DE MARTINO CAMILLA Repertorio 14579 del  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

8TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro Particolare 63449 Registro Generale 91897  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 18614 del 07/08/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio di cui fanno parte gli immobili è ubicato in Roma, zona Tor Bella Monaca e pertanto il tessuto insediativo è inserito nel NPRG del 2008. Sistemi e Regole

- sistema insediativo città delle trasformazioni – Ambiti e pianificazione particolareggiata definita art. 62 – Zona O n° 24 Valle Fiorita/Capanna Murata, approvato con D.C.C. n° 107 del 12.04.2006. Destinazione zona di conservazione e completamento residenziale e non residenziale.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della Qualità: nessuna indicazione

Standard: nessuna indicazione

Dalla disamina effettuata non risultano tuttavia vincoli puntuali espressamente riferiti all'immobile di cui trattasi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---





L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La domanda di condono edilizio per l'intero immobile di cui i beni fanno parte è stata inoltrata in data 28 marzo 1986 dal defunto che tale palazzina aveva realizzato in autocostruzione. L'immobile infatti è stato realizzato in due epoche diverse, nel 1964 e nel 1976. Al protocollo 66681/2 del Comunedì Roma venne acquisita la richiesta di condono per il piano seminterrato e per parte del piano terra, destinato ad abitazione. Al n. 66681/4 venne protocollata la richiesta di condono per il restante locale al piano terra destinato ad uso commerciale. La rimanente parte in elevazione fu riportata nella istanza protocollata al n. 66681/1 per il piano primo e secondo ed in quella al n. 66681/3 per l'ultimo piano con il terrazzo. Quindi è accertato che le opere eseguite abusivamente ono state realizzate in proprio dal defunto parte nel periodo ante 1967 e parte in quello precedente al 1977 (anno 1976).

In merito alla conformità urbanistico edilizia, la palazzina di cui fanno parte le porzioni immobiliari è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e, per essa, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 successive modifiche e integrazioni è stata rilasciata dal Comune di Roma concessioni in sanatoria in data 5 giugno 2002 n. 280652, 280653, 280654 e 280655.

Per quanto riguarda le attuali difformità rilevate le stesse risultano sanabili e/o facilmente rimovibili per il ripristino dello status quo ante con costi che sono stati opportunamente decurtati

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

- 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.

LA PALAZZINA E' STATA REALIZZATA IN AUTOCOSTRUZIONE

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Allo stato attuale la vendita dei beni può essere effettuata in n. 2 lotti:

- al primo piano il lotto n. 1 comprende i tre appartamenti derivati dall'originaria particella (part 600 SUB 6) di cui è necessario presentare la SCIA presso i competenti uffici per il perfezionamento del frazionamento. Infatti in base a nota di variazione del 17.07.2009 n. 197472.1/2009 protocollo n. RM 1082529 la originaria pc 600/6 del Fg. 1052 è stata solo catastalmente frazionata e soppressa dando origine alle nuove e definitive particelle catastali 600/501, 600/502, 600/503 dello stesso Fg. 1052
- l'immobile al terzo piano, sebbene di più ampie dimensioni, non risulta divisibile in ragione delle caratteristiche costruttive del compendio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1.1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1  
L'appartamento al piano primo interno 3A di mq 67 è composto da 2 camere, cucina, bagno, accessori e terrazzi. L'appartamento risulta attualmente locato al Sig. con canone annuo di locazione pari a € 7.200 e durata fino al 14.01.2024  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 600, Sub. 501, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 87.100,00  
L'attuale valore dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, stimato su base comparativa, avendo opportunamente detratto alcune spese necessarie e un'indennità del 10% per l'eventuale presenza di difetti occulti e/o altri adempimenti.

In particolare il valore dell'int. 3A è stato ottenuto tenendo presente alcune passività relative a spese necessarie quali:

- a. la quotaparte di spese comuni inerenti l'intervento di consolidamento strutturale
- b. la rimozione, sostituzione e smaltimento come da normativa della canna fumaria esterna in eternit
- c. Bisogna inoltre considerare i costi inerenti altri adempimenti quali ad esempio il certificato di agibilità con i correlati documenti redatti da tecnico abilitato, nonché, relativamente agli appartamenti al primo piano la presentazione di titolo autorizzativo per il perfezionamento dell'avvenuto frazionamento in tre appartamenti derivata dall'originaria unità

Si ritiene tuttavia che detto valore debba essere ridimensionato cautelativamente detraendo un'indennità da difetti occulti del 10%

- **Bene N° 1.2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1  
L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, 1 camera, 1 bagno, accessori e terrazzi, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 6, Sub. 502, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 85.800,00





stima effettuata su base comparativa e secondo dati OMI, riferita ad analoghi immobili in questo periodo effettivamente giunti a transazione, il valore commerciale degli appartamenti di cui trattasi, definibili “da ristrutturare” per la presenza di gravi carenze nonostante internamente si presentino in apparente buono stato, siti nel quartiere Tor Bella Monaca di Roma

- **Bene N° 1.3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1  
E' composto da soggiorno, angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, accessori e terrazzi. Nell'appartamento al primo piano all'interno 3C è stata rilevata la presenza di una copertura con chiusure laterali ove è ubicata la terrazza e al terzo piano si è rilevata la realizzazione di un patio in legno: si tratta di abusi, ma di lieve consistenza, che tra l'altro si ritengono sanabili. Tuttavia di dette superfetazioni è stata calcolata a corpo la rimozione, di facile realizzazione, inserita tra le passività e decurtata nel calcolo della stima dell'unità abitativa di riferimento. La stima della rimozione, relativamente alla chiusura della terrazza e relativamente alla rimozione del patio in legno, è anche, all'incirca, equiparabile alle pratiche burocratiche per la richiesta di un'eventuale sanatoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 600, Sub. 503, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 97.500,00

stima effettuata su base comparativa e secondo dati OMI, riferita ad analoghi immobili in questo periodo effettivamente giunti a transazione, il valore commerciale degli appartamenti di cui trattasi, definibili “da ristrutturare” per la presenza di gravi carenze nonostante internamente si presentino in apparente buono stato, siti nel quartiere Tor Bella Monaca di Roma

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1.1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1	67,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 87.100,00	100,00%	€ 87.100,00
<b>Bene N° 1.2</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1	66,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 85.800,00	100,00%	€ 85.800,00
<b>Bene N° 1.3</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1	75,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 97.500,00	100,00%	€ 97.500,00
Valore di stima:					€ 270.400,00

Valore di stima: € 270.400,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo





Altro	16,50	%
-------	-------	---

**Valore finale di stima: € 225.784,00**

L'attuale valore degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato su base comparativa, avendo opportunamente detratto alcune spese necessarie (6,5%) e un' indennità del 10% per l'eventuale presenza di difetti occulti.

Il valore di stima è stato ridimensionato cautelativamente detraendo un' indennità da difetti occulti del 10% oltre ad ulteriore decurtazione del 6,5% inerente alcune passività relative a spese necessarie quali

- la quotaparte di spese comuni inerenti l'intervento di consolidamento strutturale
- la rimozione, sostituzione e smaltimento come da normativa della canna fumaria esterna in eternit
- lavori di rimozione della chiusura e copertura della terrazza dell'int. 3 c. In alternativa ai lavori di rimozione delle realizzazioni abusivi è possibile la presentazione d'istanza in sanatoria di titolo autorizzativo presso gli uffici preposti effettuata con la collaborazione di tecnico abilitato la cui spesa è equiparabile all'importo calcolato per la rimozione.
- Bisogna inoltre considerare i costi inerenti altri adempimenti quali ad esempio il certificato di agibilità con i correlati documenti redatti da tecnico abilitato

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 5, piano 3 composto da salone, tre camere, 2 bagni, accessori e terrazzi  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 600, Sub. 8, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 228.800,00  
 Stima effettuata su base comparativa e secondo dati OMI, riferita ad analoghi immobili, in questo periodo effettivamente giunti a transazione, definibili "da ristrutturare" per la presenza di gravi carenze nonostante internamente si presentino in apparente buono stato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 5, piano 3	176,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 228.800,00	100,00%	€ 228.800,00
				Valore di stima:	€ 228.800,00

Valore di stima: € 217.360,00





## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	11,50	%

**Valore finale di stima: € 192.363,60**

L'attuale valore dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato su base comparativa, avendo opportunamente detratto alcune spese necessarie (1,5%) e un' indennità del 10% per l' eventuale presenza di difetti occulti.

Il valore di stima è stato ridimensionato cautelativamente detraendo un' indennità da difetti occulti del 10% oltre ad ulteriore decurtazione del 1,5% inerente alcune passività relative a spese necessarie quali

- la quotaparte di spese comuni inerenti l'intervento di consolidamento strutturale
- la rimozione, sostituzione e smaltimento come da normativa della canna fumaria esterna in eternit
- lavori di rimozione della tettoia in legno realizzata senza titolo autorizzativo

In alternativa ai lavori di rimozione delle realizzazioni abusivi è possibile la presentazione d'istanza in sanatoria di titolo autorizzativo presso gli uffici preposti effettuata con la collaborazione di tecnico abilitato la cui spesa è equiparabile all'importo calcolato per la rimozione.

- Bisogna inoltre considerare i costi inerenti altri adempimenti quali ad esempio il certificato di agibilità con i correlati documenti redatti da tecnico abilitato

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, ubicati in Via Stefano Pittaluga 18, nel Municipio VI di Roma, cap 00133, nella zona di Tor Bella Monaca, riguardano 4 appartamenti ad uso residenziale (3 appartamenti al primo piano e 1 appartamento al terzo piano), facenti parte di una palazzina a carattere economico, realizzata in autocostruzione e successivamente sanata, ancora da rifinire e/o completare in alcune sue parti: l'appartamento al terzo piano è di proprietà di mentre i tre appartamenti al primo piano, derivati dal frazionamento, urbanisticamente ancora da perfezionare, dell'originaria particella sub 6, sono di proprietà della Sig.ra

•Per quanto riguarda il terzo piano vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, salvo la realizzazione del patio ligneo al terzo piano, la cui rimozione è stata inserita tra le passività o in alternativa sanabile.

•Per quanto riguarda il primo piano, relativamente all'appartamento 3 C, vi è una sanabile difformità tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e quella dei dati di cui alla planimetria catastale per la presenza della chiusura della terrazza, di cui, ai fini della valutazione, si prevede la rimozione per consentire il riallineamento degli immobili allo status quo e ripristinarne la conformità. Vi è inoltre difformità tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e quella dei dati di cui alla planimetria catastale per la suddivisione, effettuata in tempi piu' recenti, in tre appartamenti piu' piccoli, catastalmente acclarata, ma che necessita di essere perfezionata presso i competenti uffici con la presentazione di una SCIA. Infatti in base a nota di variazione del 17.07.2009 n. 197472.1/2009 protocollo n. RM 1082529 la originaria pc 600/6 del Fg. 1052 del primo piano, è stata catastalmente frazionata e soppressa dando origine alle nuove e definitive





particelle catastali 600/501, 600/502, 600/503 dello stesso Fg. 1052. Si noti che il frazionamento dell'originaria particella (600) nelle tre minori unità abitative, di fatto già sussistente anche catastalmente, è conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento ma deve essere perfezionato presso gli uffici di competenza con semplice presentazione di titolo autorizzativo (SCIA, SCIA in sanatoria, etc.) che presso gli uffici competenti non risulta sussistere. Si veda allegato

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 02/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Bertusi Simonetta

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Altri allegati - DOC ROMA CAPITALE INSUSSISTENZA URBANISTICA FRAZIONAMENTO PIANO 1





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1.1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1  
L'appartamento al piano primo interno 3A di mq 67 è composto da 2 camere, cucina, bagno, accessori e terrazzi. L'appartamento risulta attualmente locato al Sig. con canone annuo di locazione pari a € 7.200 e durata fino al 14.01.2024 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 600, Sub. 501, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica : L'edificio di cui fa parte l'appartamento all'int. 3A è ubicato in Roma, zona Tor Bella Monaca e pertanto il tessuto insediativo è inserito nel NPRG del 2008. Sistemi e Regole - sistema insediativo città delle trasformazioni - Ambiti e pianificazione particolareggiata definita art. 62 - Zona O n° 24 Valle Fiorita/Capanna Murata, approvato con D.C.C. n° 107 del 12.04.2006. Destinazione zona di conservazione e completamento residenziale e non residenziale. Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta della Qualità: nessuna indicazione Standard: nessuna indicazione Dalla disamina effettuata non risultano tuttavia vincoli puntuali espressamente riferiti all'immobile di cui trattasi
- **Bene N° 1.2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1  
L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, 1 camera, 1 bagno, accessori e terrazzi, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 6, Sub. 502, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fanno parte gli immobili è ubicato in Roma, zona Tor Bella Monaca e pertanto il tessuto insediativo è inserito nel NPRG del 2008. Sistemi e Regole - sistema insediativo città delle trasformazioni - Ambiti e pianificazione particolareggiata definita art. 62 - Zona O n° 24 Valle Fiorita/Capanna Murata, approvato con D.C.C. n° 107 del 12.04.2006. Destinazione zona di conservazione e completamento residenziale e non residenziale. Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta della Qualità: nessuna indicazione Standard: nessuna indicazione Dalla disamina effettuata non risultano tuttavia vincoli puntuali espressamente riferiti all'immobile di cui trattasi. In merito alla conformità urbanistico edilizia, la palazzina di cui fanno parte le porzioni immobiliari è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e, per essa, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 successive modifiche e integrazioni è stata rilasciata dal Comune di Roma concessioni in sanatoria in data 5 giugno 2002 n. 280652, 280653, 280654 e 280655.
- **Bene N° 1.3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1  
E' composto da soggiorno, angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, accessori e terrazzi. Nell'appartamento al primo piano all'interno 3C è stata rilevata la presenza di una copertura con chiusure laterali ove è ubicata la terrazza e al terzo piano si è rilevata la realizzazione di un patio in legno: si tratta di abusi, ma di lieve consistenza, che tra l'altro si ritengono sanabili. Tuttavia di dette superfetazioni è stata calcolata a corpo la rimozione, di facile realizzazione, inserita tra le passività e decurtata nel calcolo della stima dell'unità abitativa di riferimento. La stima della rimozione, relativamente alla chiusura della terrazza e relativamente alla rimozione del patio in legno, è anche, all'incirca, equiparabile alle pratiche burocratiche per la richiesta di un'eventuale sanatoria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 600, Sub. 503, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fanno parte gli immobili è ubicato in Roma, zona Tor Bella Monaca e pertanto il tessuto insediativo è inserito nel NPRG del 2008. Sistemi e Regole - sistema insediativo città delle trasformazioni - Ambiti e pianificazione particolareggiata definita art. 62 - Zona O n° 24 Valle Fiorita/Capanna Murata, approvato con D.C.C. n° 107 del 12.04.2006. Destinazione zona di conservazione e completamento residenziale e non residenziale. Rete ecologica: nessuna prescrizione





Carta della Qualità: nessuna indicazione Standard: nessuna indicazione Dalla disamina effettuata non risultano tuttavia vincoli puntuali espressamente riferiti all' immobile di cui trattasi .

**Prezzo base d'asta: € 225.784,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 5, piano 3 composto da salone, tre camere, 2 bagni, accessori e terrazzi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 600, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fanno parte gli immobili è ubicato in Roma, zona Tor Bella Monaca e pertanto il tessuto insediativo è inserito nel NPRG del 2008. Sistemi e Regole - sistema insediativo città delle trasformazioni - Ambiti e pianificazione particolareggiata definita art. 62 - Zona O n° 24 Valle Fiorita/Capanna Murata, approvato con D.C.C. n° 107 del 12.04.2006. Destinazione zona di conservazione e completamento residenziale e non residenziale. Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta della Qualità: nessuna indicazione Standard: nessuna indicazione Dalla disamina effettuata non risultano tuttavia vincoli puntuali espressamente riferiti all' immobile di cui trattasi .

**Prezzo base d'asta: € 192.363,60**





## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 779/2020 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 225.784,00

Bene N° 1.1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3A, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 600, Sub. 501, Categoria A3	<b>Superficie</b>	67,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in buono stato ma tuttavia necessita di qualche intervento di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento al piano primo interno 3A di mq 67 è composto da 2 camere, cucina, bagno, accessori e terrazzi. L'appartamento risulta attualmente locato al Sig. con canone annuo di locazione pari a € 7.200 e durata fino al 14.01.2024		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 1.2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3B, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 6, Sub. 502, Categoria A3	<b>Superficie</b>	66,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In buono stato tuttavia necessita di taluni interventi di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, 1 camera, 1 bagno, accessori e terrazzi,		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 1.3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 3C, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1





<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 600, Sub. 503, Categoria A3	<b>Superficie</b>	75,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato ma necessita di taluni lavori di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	E' composto da soggiorno, angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, accessori e terrazzi. Nell'appartamento al primo piano all'interno 3C è stata rilevata la presenza di una copertura con chiusure laterali ove è ubicata la terrazza e al terzo piano si è rilevata la realizzazione di un patio in legno: si tratta di abusi, ma di lieve consistenza, che tra l'altro si ritengono sanabili. Tuttavia di dette superfetazioni è stata calcolata a corpo la rimozione, di facile realizzazione, inserita tra le passività e decurtata nel calcolo della stima dell'unità abitativa di riferimento. La stima della rimozione, relativamente alla chiusura della terrazza e relativamente alla rimozione del patio in legno, è anche, all'incirca, equiparabile alle pratiche burocratiche per la richiesta di un'eventuale sanatoria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento 3C è abitato dalla figlia degli esecutati		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.363,60

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Stefano Pittaluga 18, interno 5, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 600, Sub. 8, Categoria A3	<b>Superficie</b>	176,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sulla terrazza dell'appartamento al terzo piano, ho potuto constatare che in corrispondenza del solaio di copertura a due falde, all'intersezione con il muro perimetrale si attesta una crepa longitudinale lungo l'intera linea. Si tratta di un dissesto statico di una certa rilevanza che necessita d'intervento di consolidamento, che interessa l'intero angolo e continua anche sui lati in corrispondenza dei balconi, ove è in fase di evoluzione sebbene al momento non denoti un pericolo imminente. Si ritiene che detto fenomeno strutturale che riguarda l'intera palazzina sia attribuibile al cedimento/movimento differenziato tra superfici su differenti piani o a fenomeni di assestamento. E' presente anche una fatiscente canna fumaria in eternit esterna, di cui è senz'altro da prevedere la sostituzione, con adeguamento alla vigente normativa e il ripristino del solaio particolarmente deteriorato nella zona dell'imbocco, prevedendo anche l'introduzione di un opportuno manicotto. L'appartamento internamente si presenta in buono stato di conservazione anche se la sussistenza di importanti lesioni richiederà interventi di consolidamento tuttavia non si ravvisa un pericolo imminente. La canna fumaria in eternit necessita di rimozione		
<b>Descrizione:</b>	composto da salone, tre camere, 2 bagni, accessori e terrazzi		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore esecutato e da sua moglie		

