

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Appartamento per civile abitazione in Roma – 00133 - zona “Valle Fiorita” – via Tremestieri Etneo, 36 – piano 2° (3° fuori terra) / interno 4 – quadrante suburbano/est.

L'immobile è parte di un edificio di modesta consistenza (costruzione databile indicativamente verso la metà degli anni '70) destinato a civili abitazioni ed avente accesso pedonale dal civico 36 di via Tremestieri Etneo – Roma. L'appartamento in esame, data la sua tipologia e la distribuzione attuale degli spazi potrebbe essere diviso in due unità immobiliari tra di loro indipendenti; risulterebbe comunque da verificare l'aspetto impiantistico che ad oggi appare unitario per tutto l'appartamento. L'eventuale frazionamento in due unità immobiliari potrebbe risultare, comunque, oneroso da un punto di vista economico. Ad oggi l'immobile costituisce, a giudizio del sottoscritto tecnico e come precedentemente detto, un “**Lotto Unico**”. L'appartamento presenta una destinazione catastale abitativo/residenziale (“*abitazioni di tipo civile*” - categoria A/2) sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

L'unità immobiliare in esame (*appartamento per civile abitazione*), per quanto verificabile in sede di sopralluogo, risulta essere in buono stato conservativo e non necessita nell'immediato, come detto, di interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione.

L'appartamento, ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) ed identificato dall'interno n. 4, internamente, da un punto di vista funzionale, risulta così suddiviso:

*ingresso, ampio soggiorno/pranzo con camino, tre camere, due bagni, cucina e n. 2 balconi a livello.*

Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi.

L'illuminazione e l'areazione naturale, data la posizione dell'immobile al piano secondo (terzo fuori terra), risultano molto buone, anche perché l'immobile confina con ampi spazi aperti. L'immobile presenta tutte e quattro le esposizioni; la zona giorno dispone di affacci verso est, mentre la zona notte verso ovest. L'unità immobiliare è parte di un edificio destinato a civili abitazioni (n.3), di modesta consistenza ed ubicato in ambito urbano sufficientemente definito e posto in posizione baricentrica tra via Casilina, Grande Raccordo Anulare, via Prenestina e via della Borghesiana.

Discreta l'accessibilità viaria. L'edificio è privo di ascensore e di servizio di portierato.

*Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **INTERNO***

PAVIMENTAZIONI	Monocottura
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Presente (parzialmente)
STATO D'USO INTERNO	<b>Complessivamente buono</b> (per come verificabile)



Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **ESTERNO**

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Tetto a doppia falda
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA	TRE
PIANI ENTRO TERRA	=====
STATO D'USO ESTERNO	<b>Complessivamente buono</b> (per come verificabile)

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, per "Verbale di deposito di scrittura privata" in data 02.10.1984 – a rogito del Notaio in Roma Domenico Vitagliano – repertorio n. 9635 / raccolta n.2323 – Atto registrato a Roma 1° il 12.10.1984 al n. 81550 d'ordine ed al n.62740 particolare – di: nato a il – CF: – Proprietà per 1/1 -.

Situazione degli intestati – come da vca storica in data 17.12.2023 -.

N.	NOMINATIVO INTESTATI	LUOGO E DATA DI NASCITA	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	
1				1/1	<b>ESECUTATO</b>

Relativamente alla proprietà, il sottoscritto specifica, ad ulteriore chiarimento, quanto segue:

si evidenzia come il nominativo di (c.f.) compaia esclusivamente nella visura catastale storica, come comproprietaria al 50%.

Diversamente nell'atto di provenienza e precisamente nel "verbale di deposito di scrittura privata" del 02.10.1984 – a rogito del Notaio in Roma Domenico Vitagliano con il quale il Signor ha venduto al figlio l'appartamento oggetto di pignoramento, è indicato che "l'appartamento *sopradescritto è riportato al NCEU di Roma in ditta erroneamente e*".

L'edificio di cui l'appartamento oggetto di pignoramento è parte, risulta costruito abusivamente (successivamente è stata presentata una domanda di condono edilizio attualmente ancora in itinere) su terreno acquistato dal solo nel 1968 (ove la non compare) con atto di compravendita in data 18.09.1968 redatto dal Notaio in Roma Cesare Marini – repertorio n. 17773 / raccolta n. 8697 -.

Nella relazione notarile non vi è traccia di quanto sopra riportato dal momento che è antecedente al ventennio.

Da informazioni assunte presso l'esecutato, il è deceduto nel 2003 e la nel 2021; non è stato possibile acquisire i certificati di morte.



L'immobile, da un punto di vista catastale, risulta attualmente, così identificato:

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita (€.)	Graffato
1021	1773	5	6 <sup>^</sup>	A / 2	6 <sup>^</sup>	Vani 6,5	Mq. 151	1.057,45	NO

*Corrispondenza dati catastali (VCA storica in data 17.12.2023)*

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di provenienza / atto di pignoramento).

L'immobile ad uso civile abitazione, nel suo insieme, confina con: vano scala, distacco su via Tremestieri Etneo, distacchi per tre lati su altre proprietà, salvo se altri e/o diversi confini.

Destinazione urbanistica: secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, l'immobile ricade in: **Sistema insediativo - Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Zona "O" – 24 / Valle Fiorita / Capanna Murata – Municipio VI -**.  
Carta della qualità: nessuna prescrizione. Rete ecologica: nessuna prescrizione.  
Quanto sopra risulta regolato – in sintesi – dall' **articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG – ambiti a pianificazione particolareggiata e definita -**.

Non sono state fornite le attestazioni di conformità degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica.

La costruzione dell'edificio, di cui la porzione in esame è parte, è avvenuta successivamente all' 01.09.1967 (indicativamente attorno al 1977). La costruzione è stata realizzata senza titoli autorizzativi. Per la regolarizzazione dell'immobile in esame è stata presentata – ai sensi della legge 47/1985 – domanda di condono edilizio in data 28.03.1986 – protocollo n. 064676 – sottnumero 0 -.

In data 09.04.2024 è stata presentata all'USCE la richiesta di "accesso agli atti" per verificare lo stato della domanda di condono edilizio sopra citata. In data 15.05.2024 l'Ufficio Speciale Condono Edilizio (USCE) ha fornito la documentazione richiesta, dall'esame della quale si evince che la domanda è ancora in corso di definizione.

Per come potuto verificare, comunque, non emergono elementi ostativi al suo accoglimento ed al successivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare come la realtà dei luoghi sia – internamente - in parte difforme da quanto riportato sia nella planimetria catastale ad oggi depositata in atti e verificata in sede di sopralluogo, sia nei grafici di progetto allegati alla domanda di condono edilizio presentata.

In sintesi, le difformità riscontrate possono così indicarsi.

- È stato eliminato il corridoio di ingresso per dare più ampiezza e luminosità agli spazi interni.
- È stato eliminato il tramezzo di divisione tra il locale tinello e la cucina, formando, in tal modo, un unico ed ampio ambiente soggiorno/pranzo.
- La cucina è stata spostata dove, nella planimetria catastale è indicata una camera.
- La zona pranzo è diventata (senza opere) una camera.
- Nella zona soggiorno è presente un camino non riportato nella mappa catastale.

La definizione positiva di tali situazioni di "non regolarità" edilizio/catastale appare possibile mediante presentazione di una CILA in sanatoria con un costo complessivo preventivabile (indicativo ma non esaustivo) di circa €. 3.000,00.



Per la definizione della pratica di condono si ritiene sostanzialmente congruo un costo di €. 5.000,00 (da verificare comunque in sede di definizione della pratica stessa).

Questi importi, per complessivi **€. 8.000,00** ed a totale carico dell'aggiudicatario anche per eventuali importi diversi che si dovessero prospettare, verranno portati in detrazione al valore commerciale individuato e ritenuto congruo per l'immobile in esame.

Per quanto potuto verificare, l'immobile oggetto di pignoramento (unitamente a maggior consistenza) non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; non appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.

Non si evidenzia la presenza di usi civici, convenzioni, vincoli e/o patti di riservato dominio.

#### **ULTERIORI CONSIDERAZIONI**

Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e rilevato, riportato e descritto nel presente elaborato peritale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario, come precedentemente riportato, anche tutti gli oneri e costi che dovessero essere sostenuti per la regolarizzazione, definitiva e complessiva, da un punto di vista edilizio/urbanistico dell'immobile, compresa la definizione della domanda di condono attualmente ancora in itinere, nonché le eventuali variazioni catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.

I costi indicati (complessivamente €.8.000,00) per la regolarizzazione dell'immobile, da ritenersi nel loro insieme congrui, sono unicamente indicativi e, si ribadisce, a totale carico ed onere dell'aggiudicatario.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 737/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) – zona Valle Fiorita – via Tremestieri Etneo, 36 – piano 2° (3° fuori terra) – interno 4 -.		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 1773, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>	Mq. 151
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, per come verificabile, si presenta nel complesso in buono stato d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento si trova a Roma in via Tremestieri Etneo, 36 – piano 2° (terzo fuori terra) / interno 4 - . E' parte di una palazzina destinata unicamente a civili abitazioni. Le fotografie dell'appartamento sono inserite all'interno della relazione tecnica. L'immobile risulta così composto: ingresso, soggiorno/pranzo con camino, tre camere, due bagni, cucina e n. 2 balconi a livello, camera e bagno. L'appartamento, a quanto dichiarato in sede di sopralluogo, è attualmente abitato dal signor (proprietario ed esecutato) unitamente al proprio nucleo familiare; internamente, per come verificabile, si trova in buone condizioni d'uso; in valido stato d'uso per come verificabile risulta essere anche l'esterno dell'edificio. Il riscaldamento è autonomo; della caldaia non è stato fornito il libretto così come non sono state fornite le certificazioni degli impianti. L'immobile è intestato all'esecutato per la piena proprietà. L'appartamento è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra destinato unicamente ad abitazioni (livello medio). L'edificio è in cemento armato, realizzato indicativamente nella seconda metà degli anni '70. L'edificio non dispone né di ascensore né di servizio di portierato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE UNICO** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TREMESTIERI ETNEO, 36 - ZONA VALLE FIORITA - PIANO 2° (TERZO FUORI TERRA) / INTERNO 4 - QUADRANTE SUBURBANO / EST.

---

### *Trascrizioni*

#### **Pignoramento**

TRASCRIZIONE del 14/07/2022 - Registro Particolare 67197 Registro Generale 95604 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 1078 del 09/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile sito in ROMA (RM)

- Formalità a carico della procedura.

### RGE 737 / 2022 - ELENCO DEGLI ALLEGATI -

- ✓ Atto di proprietà.
- ✓ Visura catastale storica.
- ✓ Planimetria catastale.
- ✓ Estratto di mappa.
- ✓ Domanda di condono edilizio.

