

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Geom. Fabrizio Angelilli, nell'Esecuzione Immobiliare 1220/2021 del R.G.E.

promossa da

**\*\*omissis\*\***

Codice fiscale: **\*\*omissis\*\***

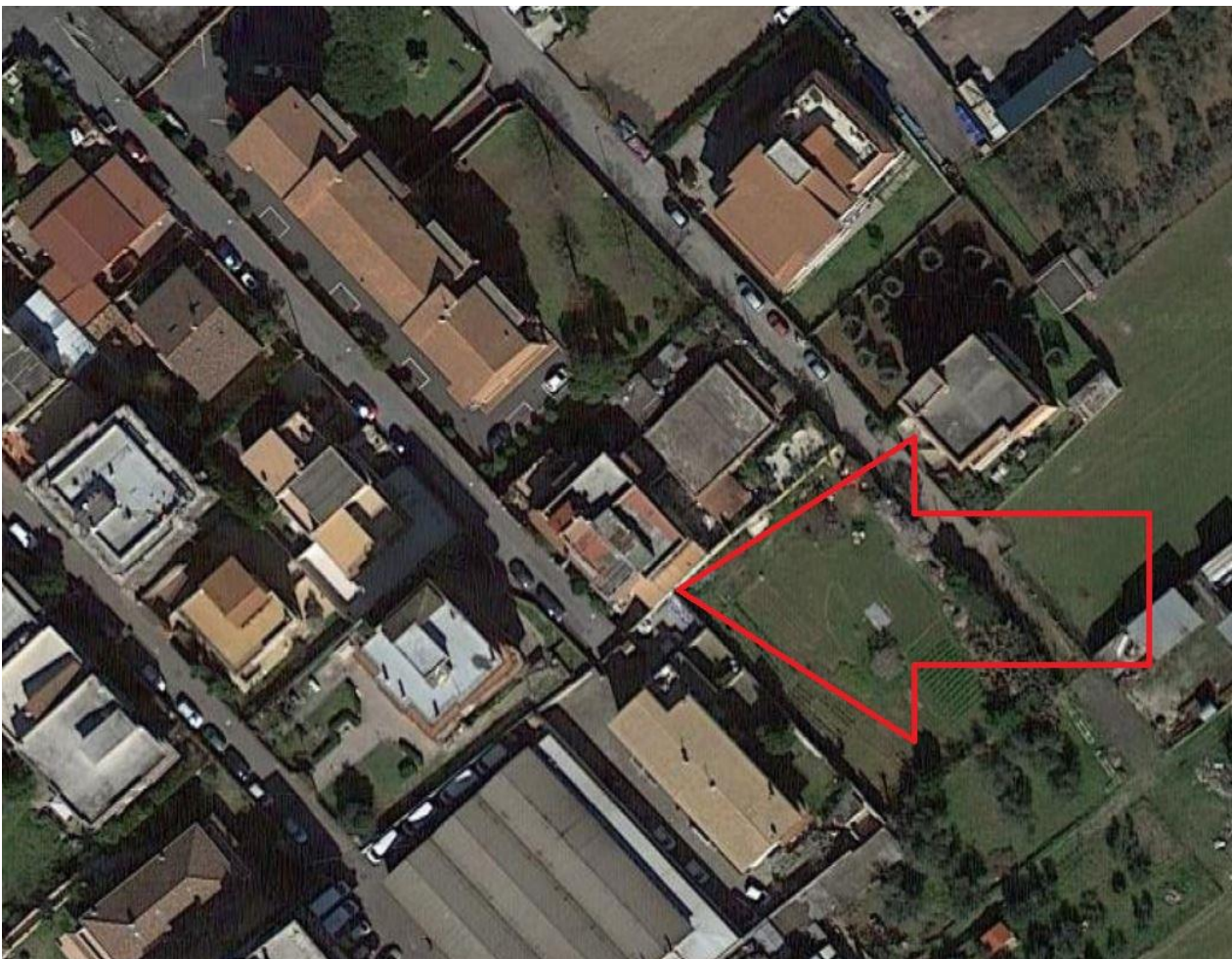
mandataria della **\*\*omissis\*\***

Codice fiscale: **\*\*omissis\*\***

contro

**\*\*omissis\*\***

Codice fiscale: **\*\*omissis\*\***



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1220/2021 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Ing. Geom. Fabrizio Angelilli, con studio in Roma, email [fabrizio.angelilli@gmail.com](mailto:fabrizio.angelilli@gmail.com), PEC [fabrizio.angelilli@pec.ording.roma.it](mailto:fabrizio.angelilli@pec.ording.roma.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Niscemi n. 109, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'15.3"N 12°39'30.2"E)

## DESCRIZIONE

---

100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Niscemi n. 109, interno 1 posto al piano terra. L'immobile è ubicato nella Zona XIII Torre Angela, Municipio VI, nel quadrante est della Capitale esternamente al Grande Raccordo Anulare, a cavallo di via Casilina. L'appartamento è composto da un soggiorno collegato alla cucina, un ingresso, un corridoio, un bagno e tre camere da letto, oltre a un balcone e un ampio terrazzo. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1021, particella 590, subalterno 502 e confina con vano scala, corte comune lato via Niscemi, particella 1900 stesso foglio, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Niscemi n. 109, interno 1, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 e Roma 3. Il tutto è stato certificato alla data del 12 novembre 2021.

## TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: **\*\*omissis\*\***

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, corte comune lato via Niscemi, particella 1900 stesso foglio, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	3,00 m	T
Balcone	2,00 mq	2,20 mq	0,25	0,55 mq	0,00 m	T
Terrazzo	36,00 mq	39,00 mq	0,33	12,87 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,37 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1979 al 11/07/2015	<b>**omissis**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 590, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Piano 1
Dal 11/07/2015 al 23/10/2018	<b>**omissis**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 590, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 546,15 Piano T
Dal 23/10/2018	<b>**omissis**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 590, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 546,15 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1021	590	502	6	A3	1	4,5		546,15 €	T		

### Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali corrispondono mentre non sussiste corrispondenza catastale per quanto concerne la planimetria catastale in quanto sono state apportate delle modifiche interne ed esterne.



(Stralcio ultima planimetria catastale)



## STATO CONSERVATIVO

---

In considerazione della destinazione d'uso, l'immobile è in normali condizioni d'uso e non necessita al momento del sopralluogo di urgenti lavori di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è parte di un fabbricato composto da 4 unità immobiliari, di cui 2 residenziali servite da un vano scala comune. Inoltre hanno in comune la struttura portante, le fondazioni, l'area su cui sorge il fabbricato, parte degli impianti (dorsali e collettori), la corte comune lato via Niscemi, salvo altro. Non è costituito il Condominio.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

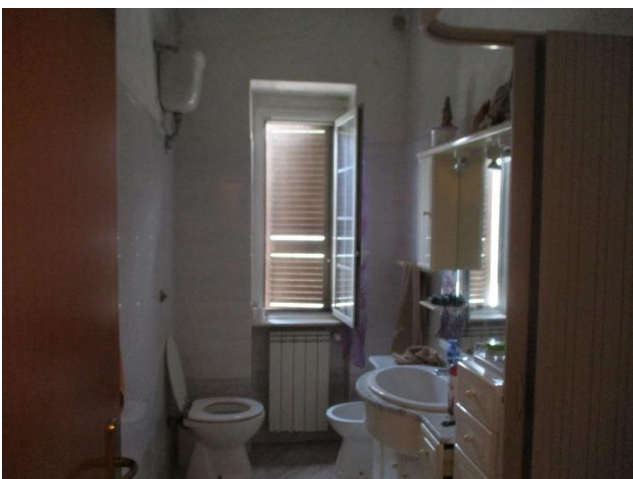
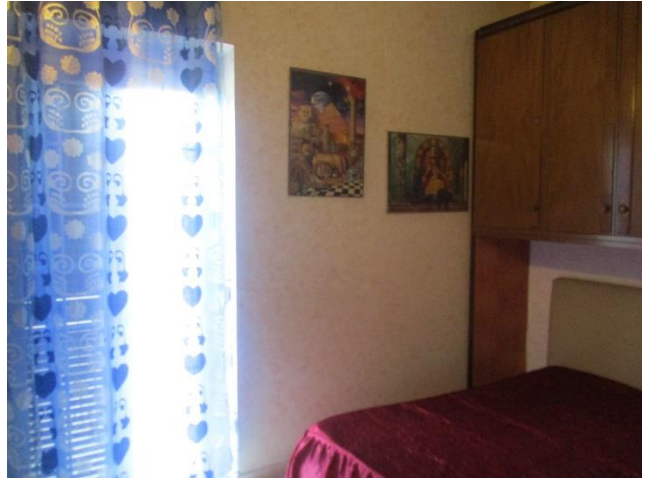
---

Il fabbricato di cui l'immobile è porzione è stato costruito negli anni '70, con struttura mista in parte in muratura continua portante e in parte in C.A. e tamponature esterne in laterizio. Lo stesso è costituito da n°3 elevazioni fuori terra con copertura piana a terrazza praticabile, e da un piano interrato. Al fabbricato è possibile accedere dalla strada principale tramite un cancello, dal quale è possibile accedere alla corte comune del fabbricato che permette l'accesso all'appartamento oggetto di procedura esecutiva. I materiali impiegati per le finiture interne ed esterne del fabbricato sono di modesta qualità e lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è normale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terra ed è distinto con l'interno 1. L'appartamento avente un'altezza di 3,00 m, è composto da soggiorno (ambiente privo di finestre) collegato alla cucina, ingresso, corridoio, un bagno e tre camere da letto. Da una camera si può accedere a un piccolo balcone e dalla cucina si accede ad un ampio terrazzo, al momento verandato ma senza titolo edilizio abilitativo per tale modifica. L'appartamento è pavimentato interamente con piastrelle in ceramica, mentre le pareti sono tinteggiate come i soffitti, tranne il bagno e la cucina che sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Per quanto concerne gli infissi interni, le porte sono in legno tamburato, mentre le finestre sono in alluminio con vetrocamera. Gli infissi

esterni sono invece costituiti da persiane in ferro. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con punti luce, prese e deviatori installati in quantità adeguata. Sono installati un impianto telefonico, citofonico e tv. L'impianto termico è di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio. I materiali e le finiture impiegate per la realizzazione dell'appartamento possono considerarsi di normale qualità.











## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla sorella dell'esecutata senza titolo opponibile alla procedura e, pertanto, si può considerare libero per la procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1961 al 11/07/2015	**omissis**	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alonzo Francesco	16/09/1961	4473	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 3	29/09/1961	60236	39961
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/2015 al 23/10/2018	**omissis**	<b>Denuncia di successione</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>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	24/09/2015	97612	71338
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma 6 Eur Torrino	20/07/2015	3066	9990
Dal 23/10/2018	**omissis**	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gazzanti Pugliese di Crotone Antonio	23/10/2018	83941	55913
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	25/10/2018	122847	85452
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per detta successione ed in riferimento all'atto notarile pubblico del 23/10/2018 ai rogiti del notaio Gazzanti Pugliese di Crotone Antonio di Roma, rep. 83941/55913, sopra citato, è stata trascritta in data 25/10/2018 ai nn. 122846/85451, l'accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi **\*\*omissis\*\***.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 25/10/2018  
Reg. gen. 122849 - Reg. part. 22616  
Importo: € 359.548,66  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***

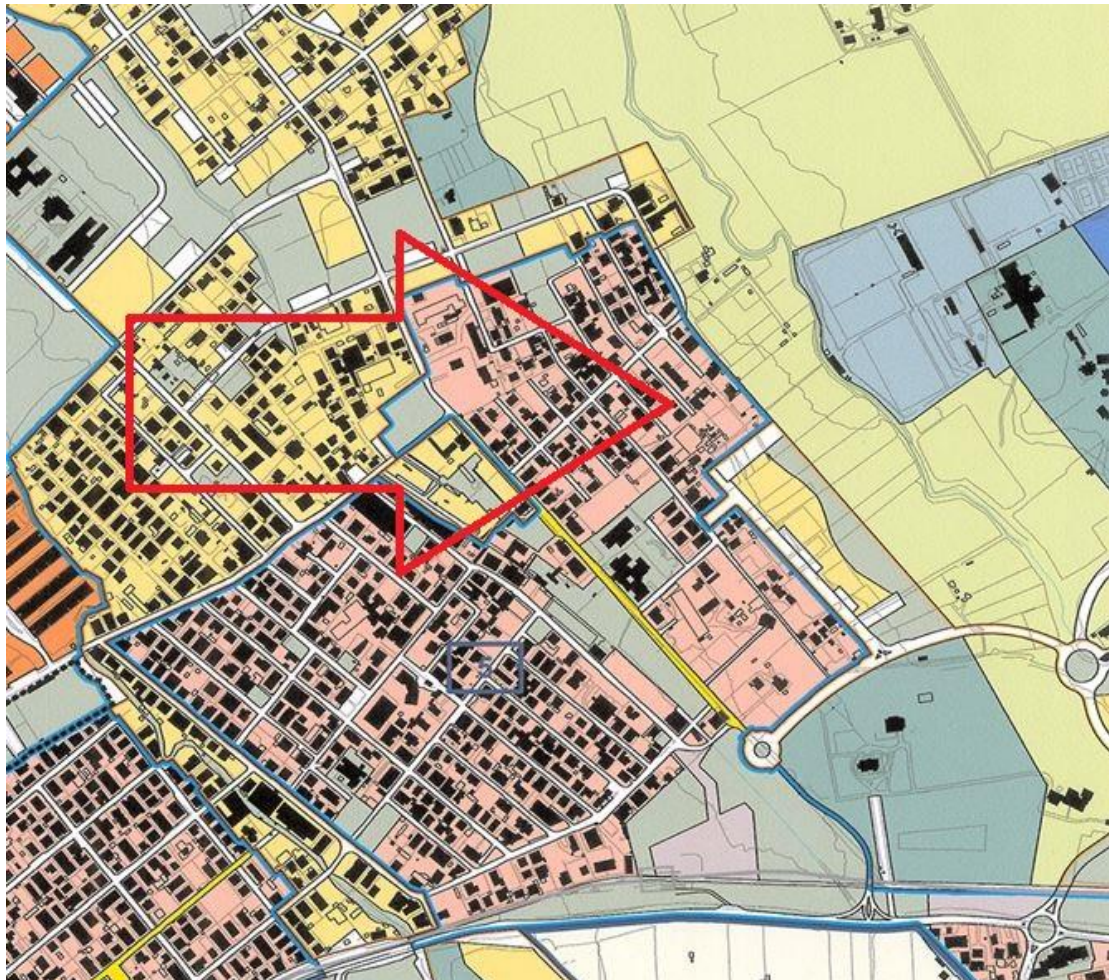
## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 1 il 21/10/2021  
Reg. gen. 140276 - Reg. part. 97165  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***

## NORMATIVA URBANISTICA

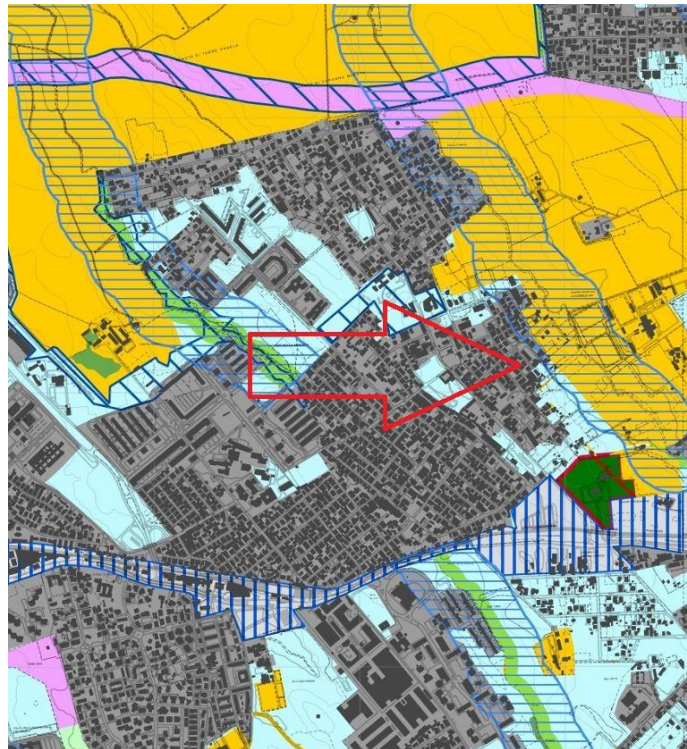
---

Dagli accertamenti effettuati presso la sala visure del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole ivi depositate, sulla base della documentazione esibita, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, e la successive Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 contenente "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08; ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma ricade in: Sistema insediativo - Citta' da Ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali - PRINT n. 5 Borghesiana; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato.

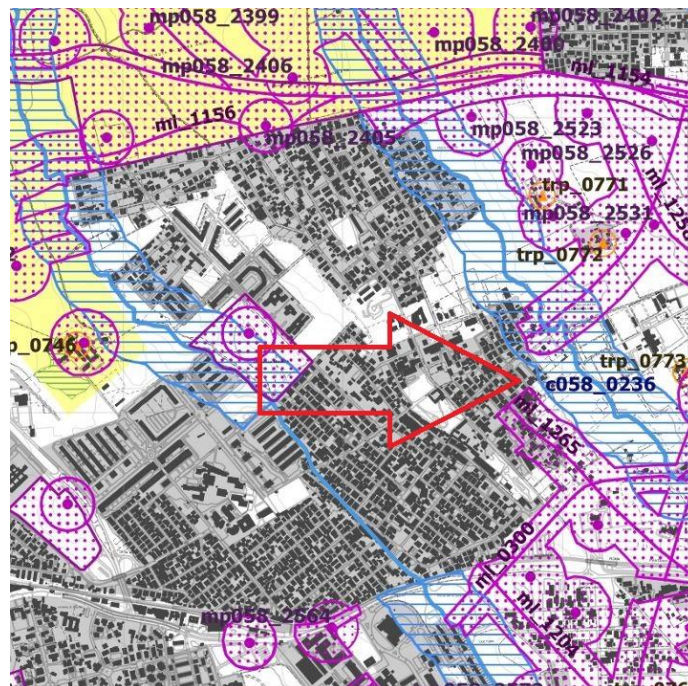




Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007:



1. PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani;

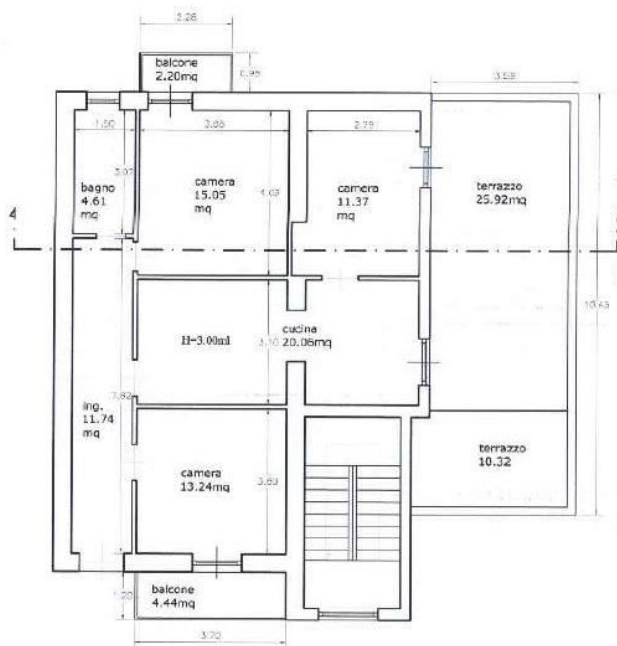


2. PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani.

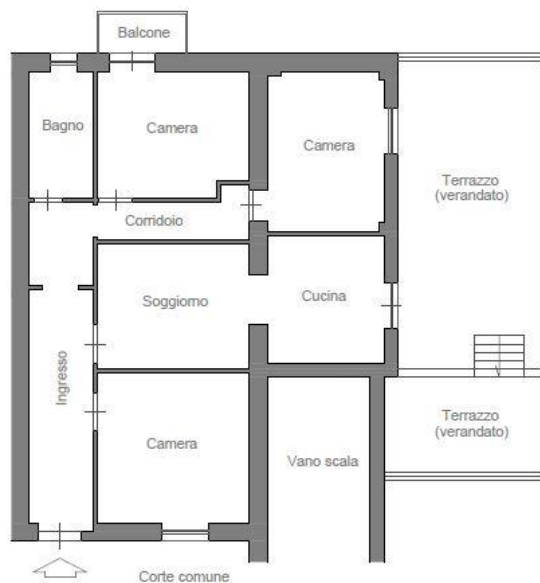
## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è parte di un fabbricato edificato senza titolo edilizio abilitativo e successivamente è stata richiesta e ottenuta dal Comune di Roma la concessione edilizia in sanatoria n. 369861 del 10/02/2015 (prot. n. QI 2015/21509 del 10/02/2015 repertorio n. 653). In seguito non risultano altri titoli edilizi abilitativi e non è stato rinvenuto il certificato di agibilità. Dal confronto dell'elaborato grafico allegato alla domanda di condono edilizio con i rilievi eseguiti dallo scrivente in fase di sopralluogo, si sono accertate delle modifiche alle tramezzature interne e la chiusura a veranda del terrazzo di pertinenza, quest'ultima non sanabile. Inoltre non risulta esistere il balcone posto vicino l'ingresso all'appartamento, probabilmente riportato per errore nell'elaborato in quanto l'ingresso dell'appartamento è al piano terra. Le modifiche interne possono essere regolarizzate depositando presso il S.U.E.T. del Municipio di appartenenza, una CILA per opere già eseguite per la diversa distribuzione interna alle tramezzature (la destinazione del vano soggiorno non potrà essere sanata se non come vano disimpegno), ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Tale procedura amministrativa prevede il pagamento della sanzione di € 1.000,00 per le modifiche interne ed € 251,24 per i diritti di istruttoria della pratica, oltre le spese di eliminazione della veranda realizzata sul terrazzo, quantificabili dallo scrivente in circa € 4.000,00 iva compresa e gli onorari del tecnico incaricato, quantificabili indicativamente in € 3.500,00 comprensivi degli oneri di legge e variazione catastale. Pertanto, il costo complessivo per la regolarizzazione dell'appartamento assomma indicativamente ad € 8.751,24.



Planimetria allegata al condono edilizio



Planimetria stato di fatto

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

- Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile redatto in data 22/10/2018 dal Geom. Emiliano Ceglie del Collegio Provinciale di Roma

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è parte di un fabbricato con 4 unità immobiliari in cui non è costituito formalmente il Condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale del bene pignorato 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) - Via Niscemi n. 109, interno 1, piano T  
100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Niscemi n. 109, interno 1 posto al piano terra. L'immobile è ubicato nella Zona XIII Torre Angela, Municipio VI, nel quadrante est della Capitale esternamente al Grande Raccordo Anulare, a cavallo di via Casilina. L'appartamento è composto da un soggiorno collegato alla cucina, un ingresso, un corridoio, un bagno e tre camere da letto, oltre a un balcone e un ampio terrazzo. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1021, particella 590, subalterno 502 e confina con vano scala, corte comune lato via Niscemi, particella 1900 stesso foglio, salvo altri.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 590, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – International Valuation Standards) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico il mq di superficie commerciale. Il valore medio unitario, relativamente a beni comparabili a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di una indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, nonché alle quotazioni riportate dai seguenti listini immobiliari, quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Roma e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma a cura della CCIAA di Roma. Inoltre si sono analizzati gli asking price della zona. In particolare sono stati rilevate dieci compravendite di appartamenti residenziali nel raggio di 300 m dall'immobile oggetto di stima:



- 1) nel gennaio 2021 un appartamento A/2 in via Termini Imerese n. 56 di superficie commerciale di 99,7 mq è stato compravenduto ad € 100.000;
- 2) nel febbraio 2020 un appartamento A/2 in via Aci Castello snc di superficie commerciale di 75,3 mq è stato compravenduto ad € 150.000;
- 3) nel marzo 2022 un appartamento A/2 in via Termini Imerese n. 56 di superficie commerciale di 78,0 mq è stato compravenduto ad € 135.000;
- 4) nel marzo 2020 un appartamento A/2 in via Montallegro n. 57 di superficie commerciale di 99,1 mq è stato compravenduto ad € 165.000;
- 5) nel marzo 2020 un appartamento A/2 in via Montallegro n. 57 di superficie commerciale di 49,9 mq è stato compravenduto ad € 102.000;
- 6) nel luglio 2020 un appartamento A/3 in via Mineo n. 7 di superficie commerciale di 62,0 mq è stato compravenduto ad € 152.000;
- 7) nel luglio 2020 un appartamento A/3 in via Mineo n. 7 di superficie commerciale di 52,7 mq è stato compravenduto ad € 140.000;
- 8) nel settembre 2019 un appartamento A/3 in via Aci Castello n. 63 di superficie commerciale di 83,0 mq è stato compravenduto ad € 87.300;
- 9) nel novembre 2021 un appartamento A/3 in via Termini Imerese n. 56 di superficie commerciale di 77,0 mq è stato compravenduto ad € 125.000;
- 10) nel dicembre 2019 un appartamento A/3 in via Mineo n. 77 di superficie commerciale di 114,2 mq è stato compravenduto ad € 170.000.

Dalle assunzioni suddette, emerge che il valore medio unitario per l'immobile oggetto di stima è pari ad €/mq 1.680,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Roma (RM) - Via Niscemi n. 109, interno 1, piano T	103,37 mq	1.680,00 €/mq	€ 173.661,60	100,00%	€ 173.661,60
				Valore di stima:	€ 173.661,60

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato, considerando che trattasi di un appartamento con terrazzo facente parte di un edificio realizzato senza titolo edilizio abilitativo e successivamente condonato, nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante, per il quale è stato possibile visionare gli elaborati grafici relativi al titolo edilizio constatando degli abusi facilmente rimovibili. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato sarà pari ad € 17.366,16 (€ 173.661,60 x 10%). Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'appartamento (sub. 504) con annesso terrazzo (sub. 506), può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€ 173.661,60 –	
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€ 17.366,16 –	
Spese per sanatoria e ripristino allo stato legittimo:	€ <u>8.751,24</u> =	
Valore a base d'asta	€ 147.544,20	<b>in c.t. € 148.000,00</b>

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'immobile in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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 07/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Geom. Fabrizio Angelilli

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Niscemi n. 109, interno 1, piano T  
100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Niscemi n. 109, interno 1 posto al piano terra. L'immobile è ubicato nella Zona XIII Torre Angela, Municipio VI, nel quadrante est della Capitale esternamente al Grande Raccordo Anulare, a cavallo di via Casilina. L'appartamento è composto da un soggiorno collegato alla cucina, un ingresso, un corridoio, un bagno e tre camere da letto, oltre a un balcone e un ampio terrazzo. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1021, particella 590, subalterno 502 e confina con vano scala, corte comune lato via Niscemi, particella 1900 stesso foglio, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 590, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è parte di un fabbricato edificato senza titolo edilizio abilitativo e successivamente è stata richiesta e ottenuta dal Comune di Roma la concessione edilizia in sanatoria n. 369861 del 10/02/2015 (prot. n. QI 2015/21509 del 10/02/2015 repertorio n. 653). In seguito non risultano altri titoli edilizi abilitativi e non è stato rinvenuto il certificato di agibilità. Dal confronto dell'elaborato grafico allegato alla domanda di condono edilizio con i rilievi eseguiti in fase di sopralluogo, si sono accertate delle modifiche alle tramezzature interne e la chiusura a veranda del terrazzo di pertinenza, quest'ultima non sanabile. Le modifiche interne possono essere regolarizzate depositando una CILA per opere già eseguite per la diversa distribuzione interna alle tramezzature (la destinazione del vano soggiorno non potrà essere sanata se non come vano disimpegno), ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i., mentre il terrazzo dovrà essere ripristinato rimuovendo la veranda. Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'appartamento assomma indicativamente ad € 8.751,24.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1220/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Niscemi n. 109, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 590, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	103,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In considerazione della destinazione d'uso, l'immobile è in normali condizioni d'uso e non necessita al momento del sopralluogo di urgenti lavori di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Niscemi n. 109, interno 1 posto al piano terra. L'immobile è ubicato nella Zona XIII Torre Angela, Municipio VI, nel quadrante est della Capitale esternamente al Grande Raccordo Anulare, a cavallo di via Casilina. L'appartamento è composto da un soggiorno collegato alla cucina, un ingresso, un corridoio, un bagno e tre camere da letto, oltre a un balcone e un ampio terrazzo. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1021, particella 590, subalterno 502 e confina con vano scala, corte comune lato via Niscemi, particella 1900 stesso foglio, salvo altri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		