
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 305/2023

promossa da

**** **Omissis** ****

intervenuto

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	14
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti	30
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 305/2023 del R.G.E.	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.000,00	36

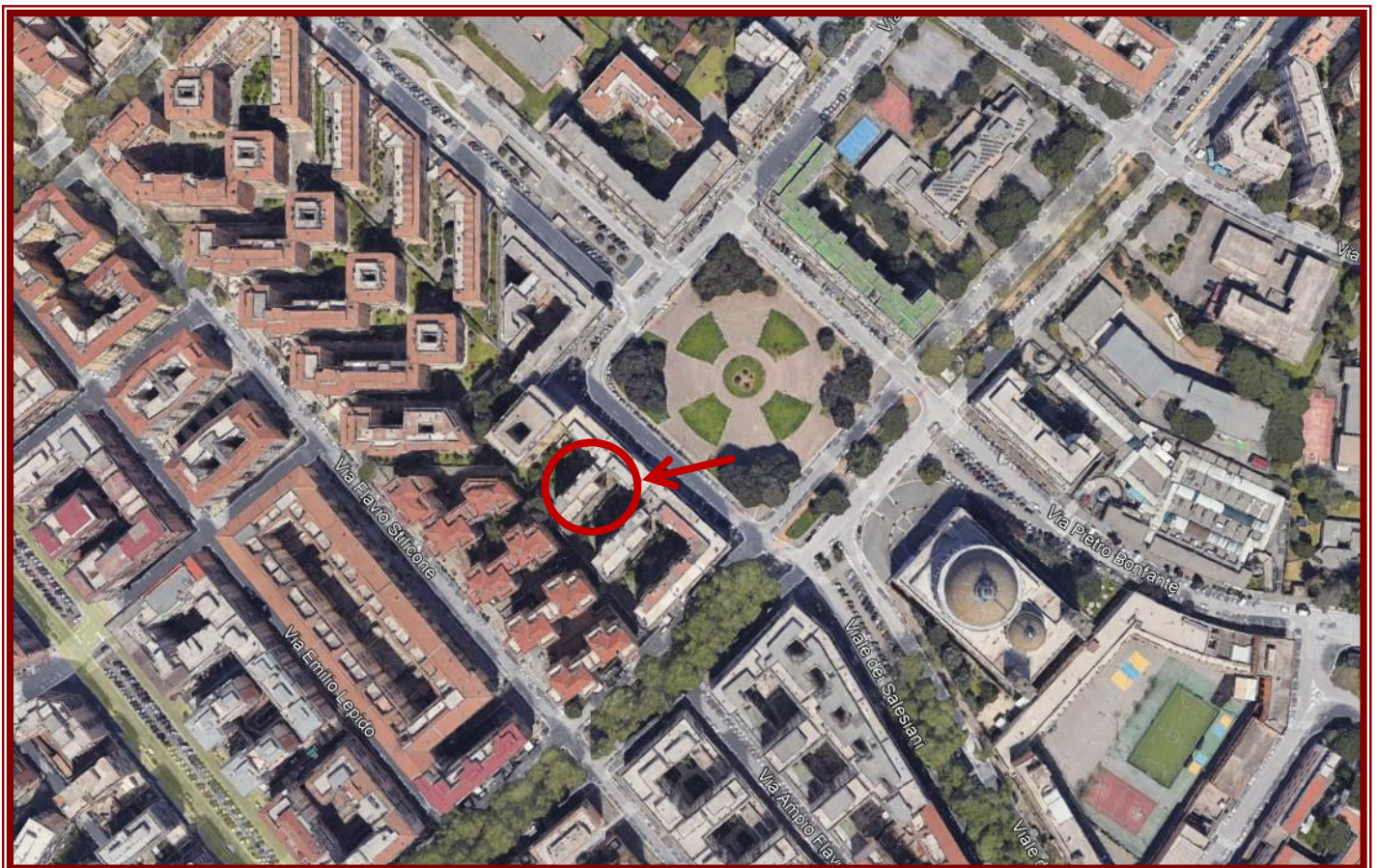
INCARICO

Con provvedimento del 14/03/2024, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 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) - Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, interno 15, piano 7



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.85886, 12.56340)

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere Q. XXIV "Don Bosco" - Municipio VII (ex IX + ex X), più precisamente in Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, piano 7, interno 15, piena proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio di tipo intensivo composto da 10 scale (A-B-C-D-E-F-G-H-I-L), si sviluppa di complessivi nove piani fuori terra, con locali commerciali situati al piano terra su sede stradale, locali tecnici al piano di copertura e depositi/magazzini al piano seminterrato.

L'ingresso condominiale al civico 74 di P.zza S. Giovanni Bosco, avviene attraverso un cancello ubicato nell'ampio portico pedonale prospiciente i locali commerciali, ubicato direttamente su sede stradale, il quale immette nel cortile condominiale che collega le dieci scale dotate di ascensori; le numerose scale si sviluppano in diversi corpi di fabbrica, ognuno con il proprio accesso collegate tra loro tramite il cortile interno condominiale.

I corpi di fabbrica che compongono l'edificio condominiale risultano recentemente ristrutturati ed alcuni in fase di rifinitura, infatti durante il sopralluogo erano presenti ancora aree di cantiere con diversi ponteggi ancorati. L'edificio cui il bene de-quo è parte "scala I" risultava esternamente terminato, rifinito con intonaco civile tinteggiato di colore giallo limone, caratterizzato dai parapetti dei balconi in muratura rifiniti con la medesima tinteggiatura.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato nella scala I, posto al piano 7 (settimo), contraddistinto con l'interno 15, è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone.

Internamente risulta essere in scarse condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato nella zona giorno, ceramica nel bagno e marmo tipo graniglia nella camera da letto; i rivestimenti in cucina e nel bagno risultano in mattonelle di ceramica. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato.

L'immobile è dotato di riscaldamento condominiale centralizzato, con radiatori in ghisa posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico ubicato nel bagno.

Complessivamente gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e necessitano di una ristrutturazione.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 06/05/2024 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, non rinvenendo alcuno all'interno, come si evince dal verbale di 1° accesso che si allega.

Considerato che l'appartamento de-quo risultava disabitato, come verificato durante il primo accesso, si è reso necessario richiedere l'autorizzazione al G.E. per l'ordine di liberazione dell'immobile, che in seguito autorizzava.

Dunque il 20/05/2024, lo scrivente unitamente al Custode, si recava nuovamente presso l'immobile staggito, ed eseguiva l'accesso forzoso.

Il sottoscritto provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici, constatando che internamente l'immobile risultava libero da persone, con mobilio, oggettistica, abbigliamento e quant'altro in completo stato di abbandono (cfr allegato 14).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 956, Part. 268, Sub. 196, Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, piano 7, int. 15, z.c. 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 54 mq, rendita € 471,27 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (proprietà per 1/1).



Vista del fabbricato su P.zza S. Giovanni Bosco 74



Accesso su P.zza S. Giovanni Bosco 74



Vista della scala I dal cortile condominiale



Vista dell'accesso alla Scala I

Dunque il 20/05/2024, lo scrivente unitamente al Custode, si recava nuovamente presso l'immobile staggito, ed eseguiva l'accesso forzoso.

Il sottoscritto provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici, constatando che internamente l'immobile risultava libero da persone, con mobilio, oggettistica, abbigliamento e quant'altro in completo stato di abbandono (cfr allegato 14).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 956, Part. 268, Sub. 196, Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, piano 7, int. 15, z.c. 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 54 mq, rendita € 471,27 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (proprietà per 1/1).



Vista del fabbricato su Piazza S. Giovanni Bosco 74



Accesso su Piazza S. Giovanni Bosco 74



Vista della scala I dal cortile condominiale



Vista dell'accesso alla Scala I



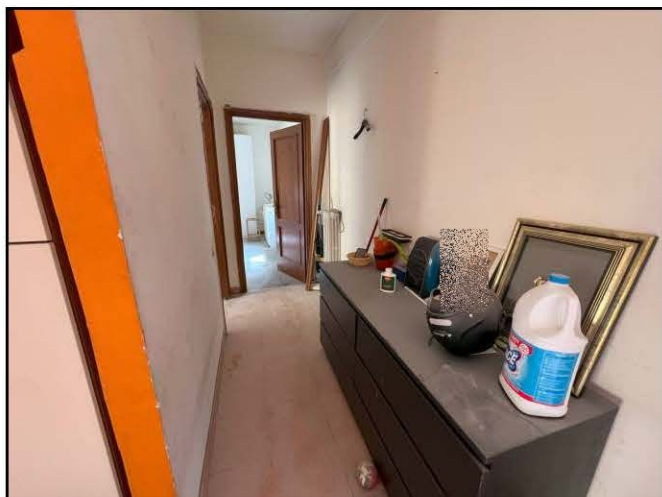
Vista dell'androne condominiale



Ingresso



Soggiorno con angolo cottura



Disimpegno



Bagno



Camera



Camera



Balcone



Vista dal balcone



Quadro elettrico non a norma

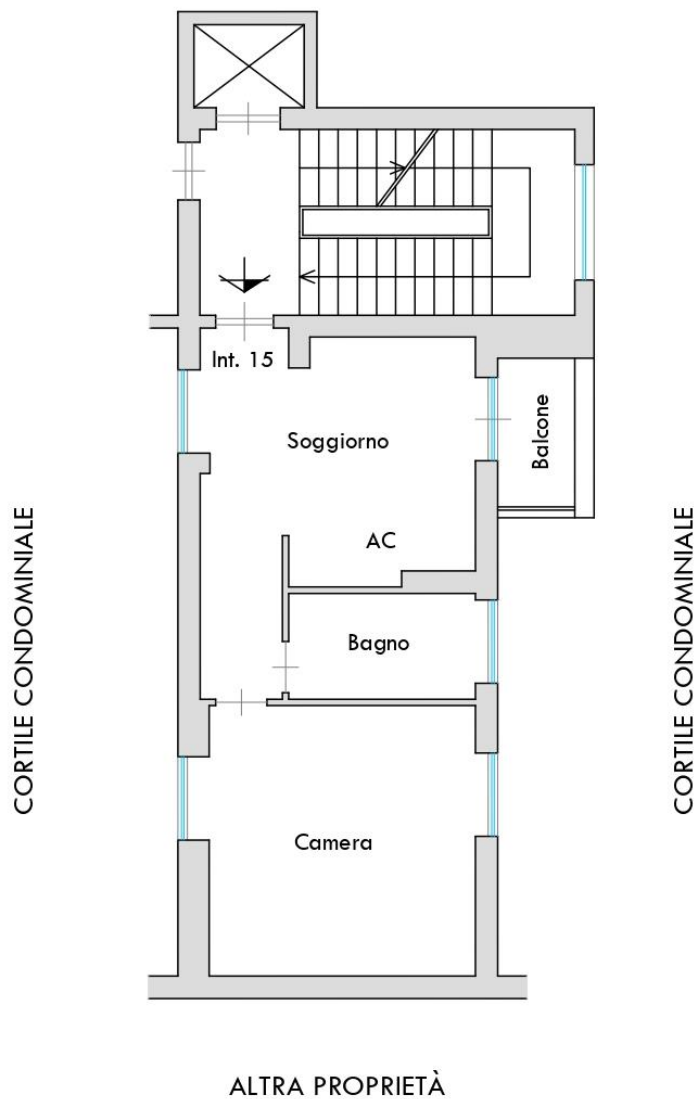
PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO UNICO

Piazza S. Giovanni Bosco n. 74 - 00175 ROMA (RM)

APPARTAMENTO

Scala I - Piano 7 - Interno 15 / h: 2,85 mt



INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

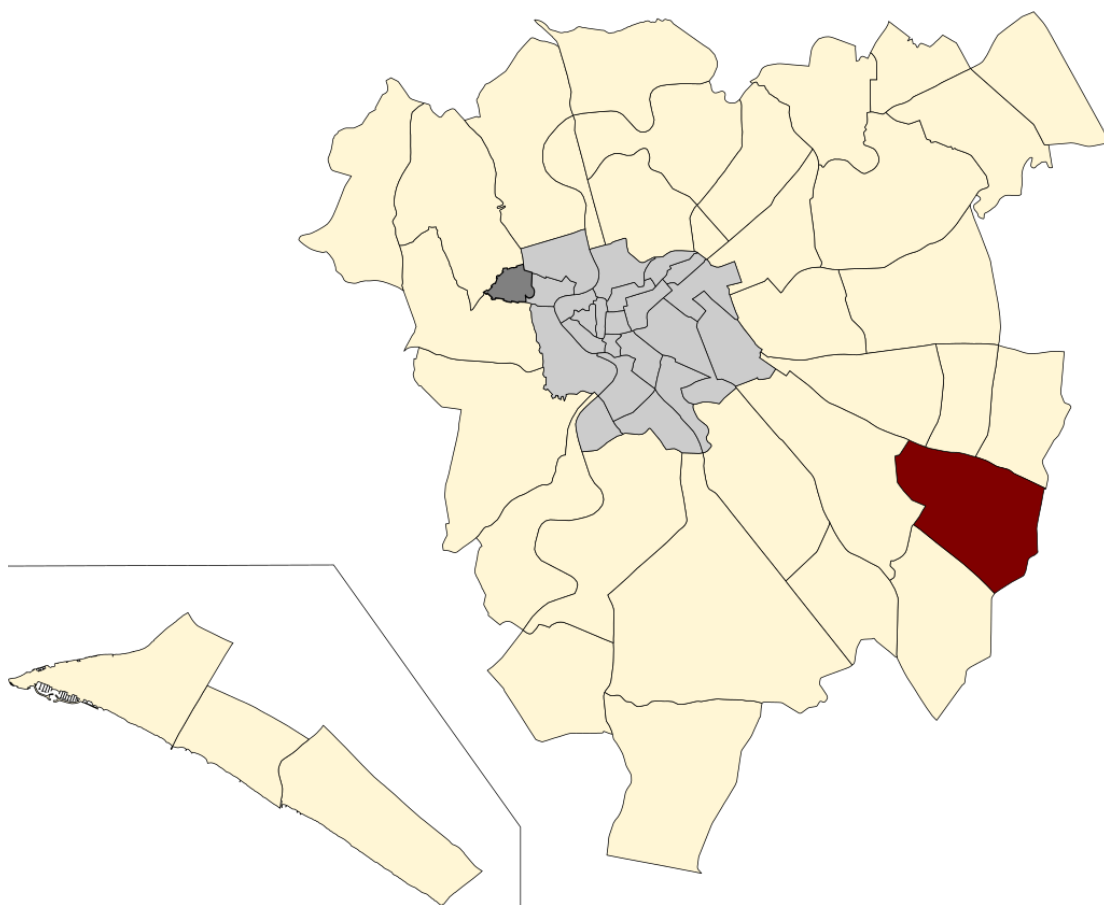
Il bene oggetto della presente procedura peritale ricade nel Municipio VII (ex IX + ex X), quartiere Q. XXIV "Don Bosco", situato nel quadrante est della città, fra la Via Casilina a nord e la Via Tuscolana a sud, diviso in due settori da Viale Palmiro Togliatti. Il quartiere deve il proprio nome alla "Basilica di San Giovanni Bosco", edificata tra il 1952 e il 1964. Confina a nord con il quartiere Q. XIX Prenestino-Centocelle, a est con la zona Z. XV Torre Maura, a sud-ovest con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e ad ovest con il Q. VIII Tuscolano.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale, residenziale e terziaria, risalente prevalentemente agli anni 60', con altezze variabili da 7 a 8 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con un'alta densità abitativa, commerciale e terziaria, avente:

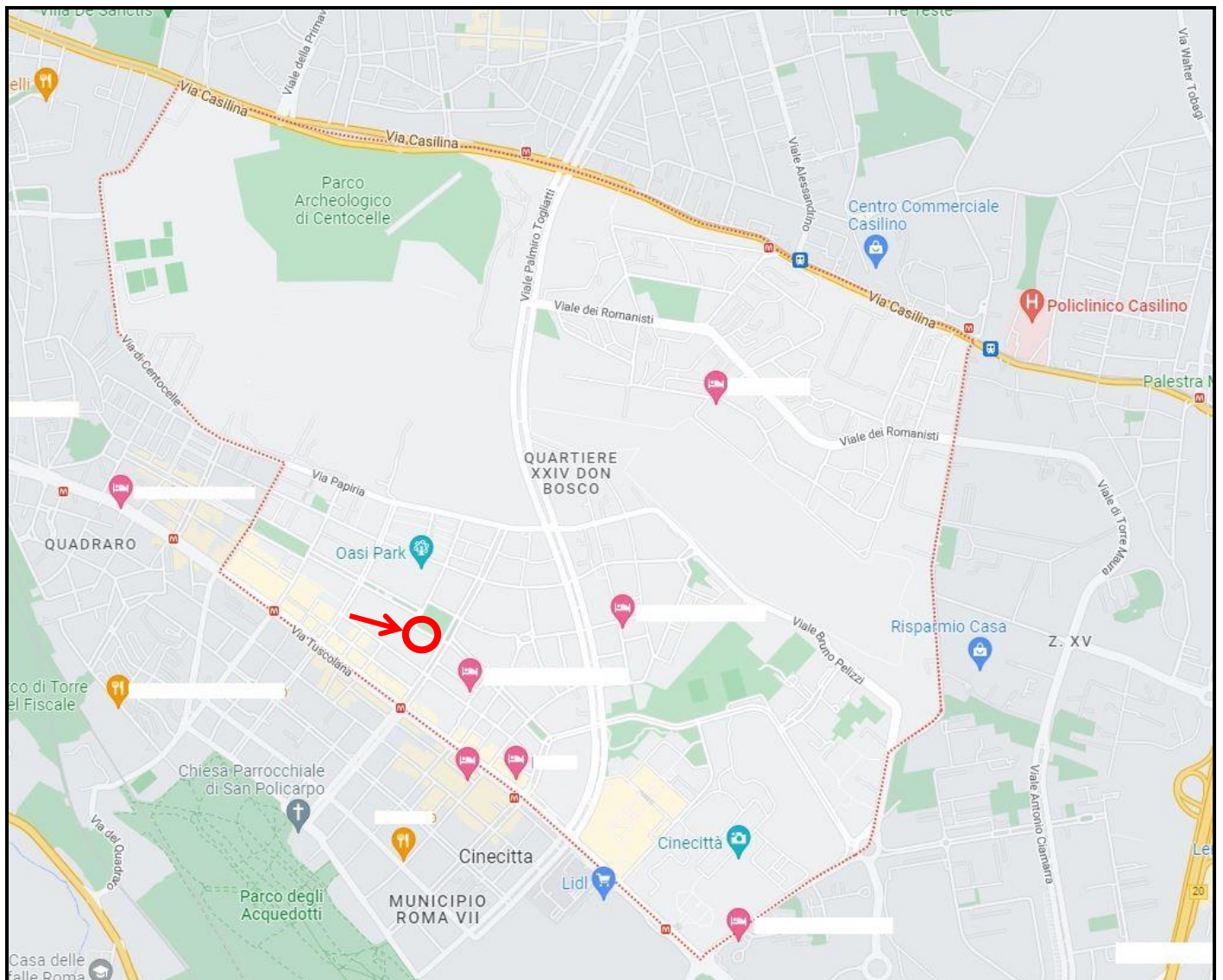
- ottimo sistema viario adiacente Via Tuscolana, Via Casilina e Viale Palmiro Togliatti;
- ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- ottimi servizi commerciali, terziari e artigianali.

I costi degli immobili sono ben rapportati alla zona, la quale offre molti servizi quali banche, uffici postali, supermercati, scuole di ogni ordine e grado, l'ottimo collegamento con il resto del territorio comunale con mezzi pubblici su ruota e rotaia, in particolare con la metropolitana Linea A – fermata "Giulio Agricola" distante soli 290 mt, ne fanno un insediamento molto appetibile.



Mapa di localizzazione del Quartiere Q. XXIV - Don Bosco all'interno dei quartieri di Roma

Zoom del Quartiere Q. XXIV - Don Bosco:

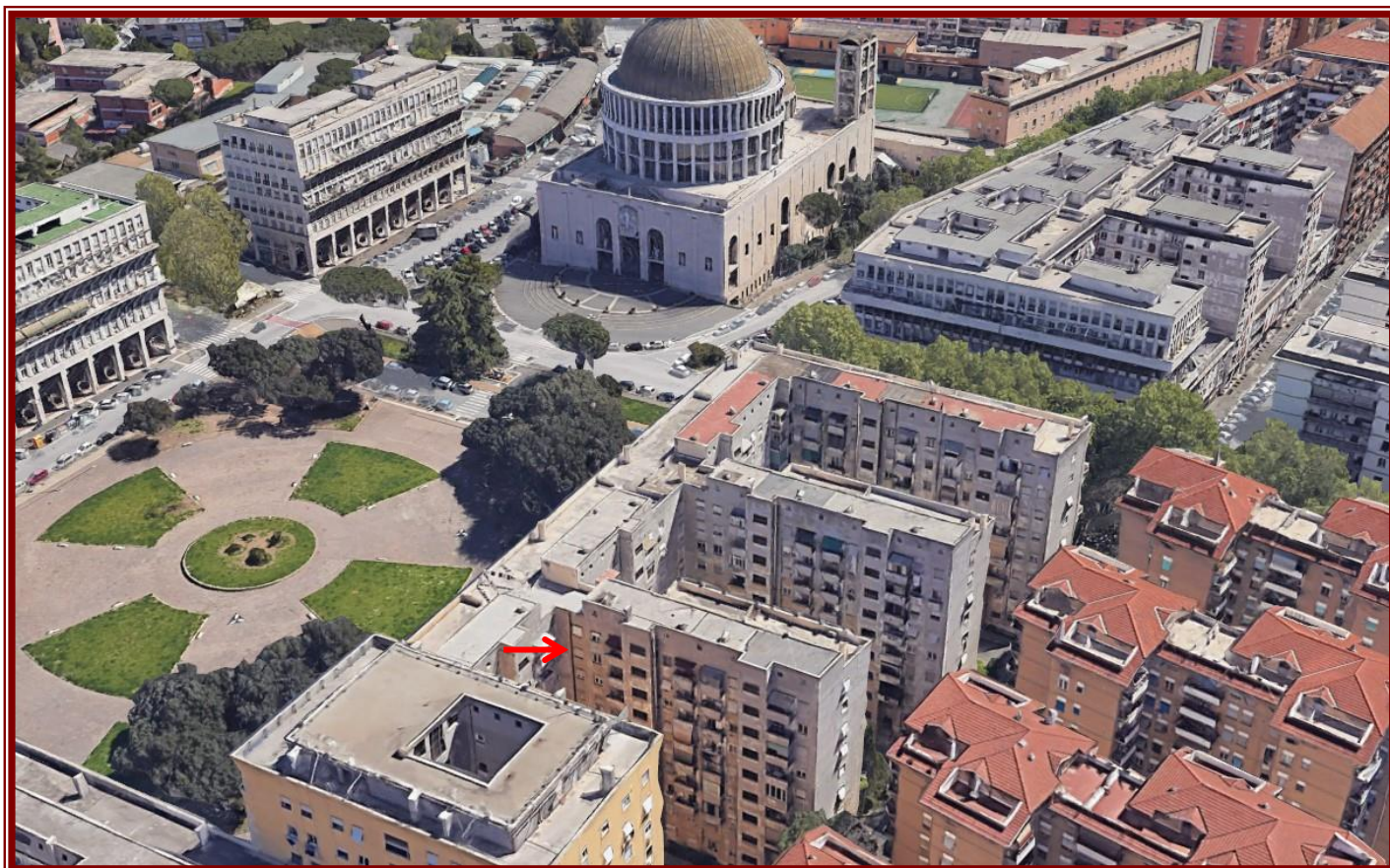


Inquadramento dell'immobile pignorato all'interno del quartiere

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, interno 15, piano 7



Vista 3D da Google Earth – Vista del fabbricato con accesso su Piazza S. Giovanni Bosco n. 74

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis **** risulta titolare dell'intera proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Farinero in Roma del 16/11/2011 rep. 236498 racc. 37885, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 23/11/2011 reg. gen. 129595 reg. part. 82461 (*cfr allegato 7.1*), con il quale l'esecutata acquistava l'intera proprietà, coniugata in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: distacco su cortile condominiale per due lati, altra proprietà, vano scala, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento int. 15	42,50 mq	51,90 mq	1	51,90 mq	2,85 m	7
Balcone	2,80 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	7
Totale superficie convenzionale:				53,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 268, Sub. 196, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,70 Piano 7
Dal 01/01/1992 al 07/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 268, Sub. 196, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 471,27 Piano 7
Dal 07/10/2008 al 16/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 268, Sub. 196, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 471,27 Piano 7
Dal 16/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 268, Sub. 196, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 471,27 Piano 7
Dal 09/11/2015 al 25/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 268, Sub. 196, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 471,27 Piano 7
Dal 25/09/2020 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 268, Sub. 196, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 471,27 Piano 7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	956	268	196	5	A3	3	2,5 vani	54 mq	471,27 €	7	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:


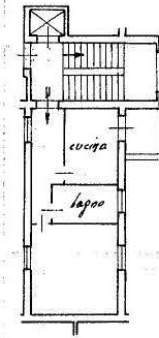

- Demolizione dei tramezzi tra l'ingresso e la cucina a creare un open-space con angolo cottura;
- Demolizione e ricostruzione del tramezzo nel bagno a ridurre la superficie;
- Realizzazione di un vano finestra nella camera su muratura di tamponamento.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Planimetria catastale in atti (anno 1961):

Data presentazione: 23/02/1961 - Data: 19/03/2024 - n. T217641 - Richiedente:

MODULARIO F. - Cat. S. P. - 315	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1938, N. 632)</small>	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	Lire 20
Planimetria dell'immobile situata nel Comune di <u>ROMA</u> Via P. 220 S. C. BOSCO 74			
Ditta _____			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>ROMA</u>			
Scheda n° 0206940 Piano 7° Scala I - Int. 15		H = m. 3,00	
propr. stessa Ditta intestataria			
			
propr. stessa Ditta intestataria			
ORIENTAMENTO  SCALA DI L. 200			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>Annalisa Fratini</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small>	
DATA _____ PROT. N° _____		Iscritto all'Albo de <u>Geom.</u> della Provincia di <u>ROMA</u>	
		DATA <u>7.11.960</u> Firma: <u>Rolivi</u>	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/02/1961 - Data: 19/03/2024 - n. T217641 - Richiedente:

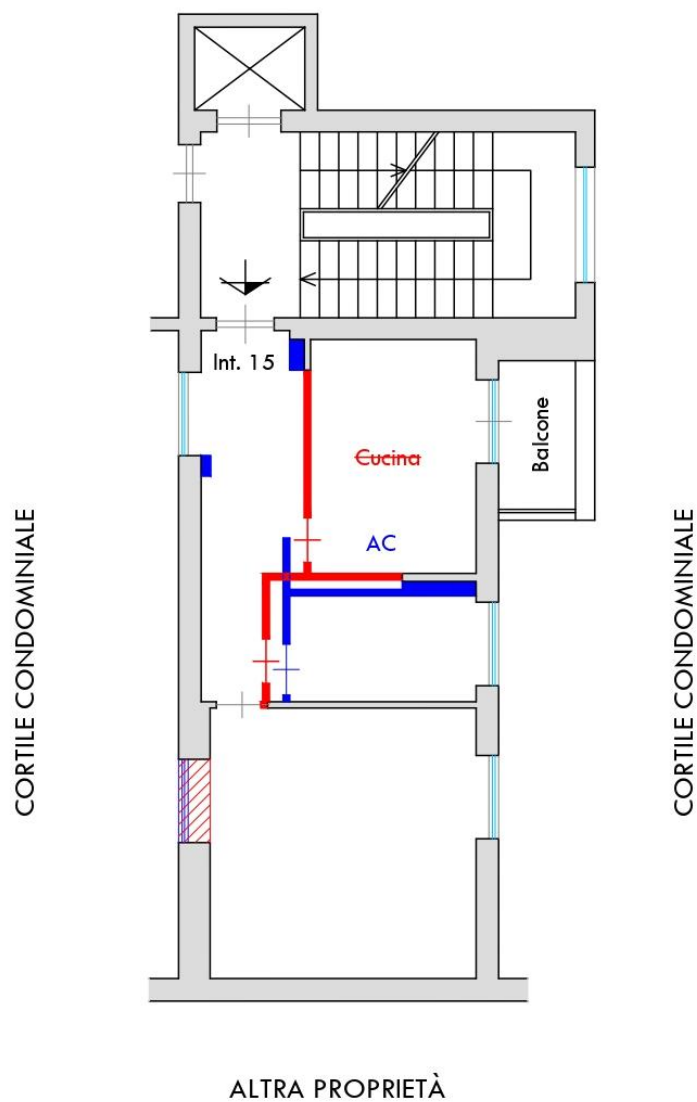
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/03/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 956 - Particella 268 - Subalterno 196 >
 PIAZZA S. GIOVANNI BOSCO n. 74 - Scala I Interno 15 Piano 7

PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO UNICO / Bene 1

- Demolizioni
- Ricostruzioni



PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti edilizi rinvenuti all'interno del fascicolo progettuale, subordinati al rilascio dei titoli autorizzativi per la realizzazione del fabbricato (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

a) *Convenzione a rogito Notaio Tito Staderini di Roma del 31 ottobre 1957 rep. 196305 racc. 20291, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 3 il 5 novembre 1957 al n. 64746 reg. gen. e n. 42414 reg. part., mediante il quale:*

*- il sig. **** Omissis **** si impegnavo nei confronti dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** a mantenere una distanza minima nei confronti della proprietà adiacente di quest'ultimi, come risulta nella planimetria allegata alla convenzione che si allega integralmente (cfr allegato 12.1).*

b) *Atto d'obbligo a rogito Notaio Giuseppe Pietromarchi del 24 luglio 1958 rep. 11479 racc. 6515, mediante il quale il sig. **** Omissis **** intervenuto per conto della soc. **** Omissis **** nella sua qualità di amministratore unico, desiderando aderire a quanto richiesto dal Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi, si impegnavo a mantenere permanentemente incostruiti e destinati a giardino (sistemazione a quota + 1) gli spazi fra i fabbricati, come indicato con colorazione rossa nella planimetria allegata A, nonché a chiudere il distacco di metri lineari dieci allo sbocco col Viale Marco Fulvio Nobile, così come prescritto dall'art. 26 del Regolamento Edilizio.*

L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Si allega atto d'obbligo originario reperito con le planimetrie allegare (cfr allegato 12.2).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo scarso.

PARTI COMUNI

Come stabilito nel regolamento del condominio fornito dall'Amministratore relativo all'edificio di Piazza S. Giovanni Bosco 74, in merito agli spazi e cose comuni, viene stabilito come segue:

[...]

Articolo 2 - Consistenza:

L'edificio oggetto del presente regolamento di condominio è sito nel Comune di Roma e più precisamente in piazza San Giovanni Bosco 74, ed è distinto al C.E.U. di Roma al foglio 956, particella 268.

L'edificio è composto da 10 scale denominate A, B, C, D, E, F, G, U, I ed L e si sviluppa su nove piani fuori terra e su un piano seminterrato, per un totale di 197 abitazioni, 5 uffici, 11 negozi, 2 depositi e 2 magazzini.

Articolo 3 - Proprietà comune:

Oltre alle principali parti descritte nell'art. 2, sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di assegnazione o di compravendita, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condominio o del venditore.

Specificamente sono comuni:

- a) L'intero suolo su cui sorge la costruzione, le parti accessorie, la costruzione stessa, il passaggio di accesso alle unità immobiliari;*
- b) Le fondazioni e le strutture portanti;*
- c) Le murature di tamponamento delle strutture esterne e verso i vani scala;*
- d) Gli androni, i pianerottoli, le scale, gli infissi delle scale e quelli per accedere in generale alle proprietà comuni, ai volumi tecnici e similari;*
- e) Le due centrali termiche ed i relativi impianti di distribuzione, fino all'innesto dei singoli corpi scaldanti, di cui la prima c.t. è comune a tutti i condomini delle scale A, B, C, D, E ed F, mentre la seconda c.t. è comune a tutti i condomini delle scale G, H, I ed L;*
- f) Gli impianti idrici di adduzione e di scarico, e quindi la rete delle fognature, degli scarichi pluviali, dei servizi igienici e delle cucine, fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari;*
- g) Gli impianti ascensore, comprensivi delle cabine, motori, argani, funi ed ogni accessorio, i locali macchina ascensore;*
- h) L'impianto citofonico esclusi gli apparecchi riceventi e trasmettenti installati nelle singole unità immobiliari;*
- i) L'impianto elettrico e di illuminazione degli androni, delle scale ed in generale delle parti comuni, l'impianto di messa a terra, le dorsali degli impianti dei contatori, fino alla scatola di derivazione esistente in prossimità dell'ingresso di ciascuna unità immobiliare;*
- l) La guardiola del portiere;*
- m) Il cancello carrabile con accesso da Via Marco Fulvio Nobiliore n. 65;*
- n) La strada asfaltata;*
- o) Il muro perimetrale di confine comprensivo di recinzione in ferro;*
- p) Le zone a verde.*

[...]

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento (cfr allegato 8.1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato nel 1958, si presenta in buono stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Appartamento int. 15:

Altezza interna utile: H 2,85 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato e rivestimenti in mattonelle di ceramica;

Pavimentazione interna: grès porcellanato, ceramica e graniglia;

Infissi esterni ed interni: in alluminio con doppio vetro; porte in legno tamburate di colore bianco;

Impianto elettrico, idrico e gas: non adeguati alle normative vigenti e privi delle certificazioni;

Impianto termico: impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa e boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta essere libero da persone (vedi verbali di sopralluogo allegati - *cfr allegato 14*).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1970 al 28/11/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr allegato 7.4)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Daniele Migliori	29/01/1970	818478	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	31/01/1970	10496	6916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2002 al 07/10/2008	**** Omissis ****	Atto amministrativo - Decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione (cfr allegato 7.3)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Roma	28/11/2002	279	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/10/2008	126953	79202
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/2008 al 16/11/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr allegato 7.2)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Lupo	07/10/2008	86195	7338
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/10/2008	132430	82070
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2011 al 31/03/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr allegato 7.1)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Farinaro	16/11/2011	236498	37885
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/11/2011	129595	82461
Registrazione					
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

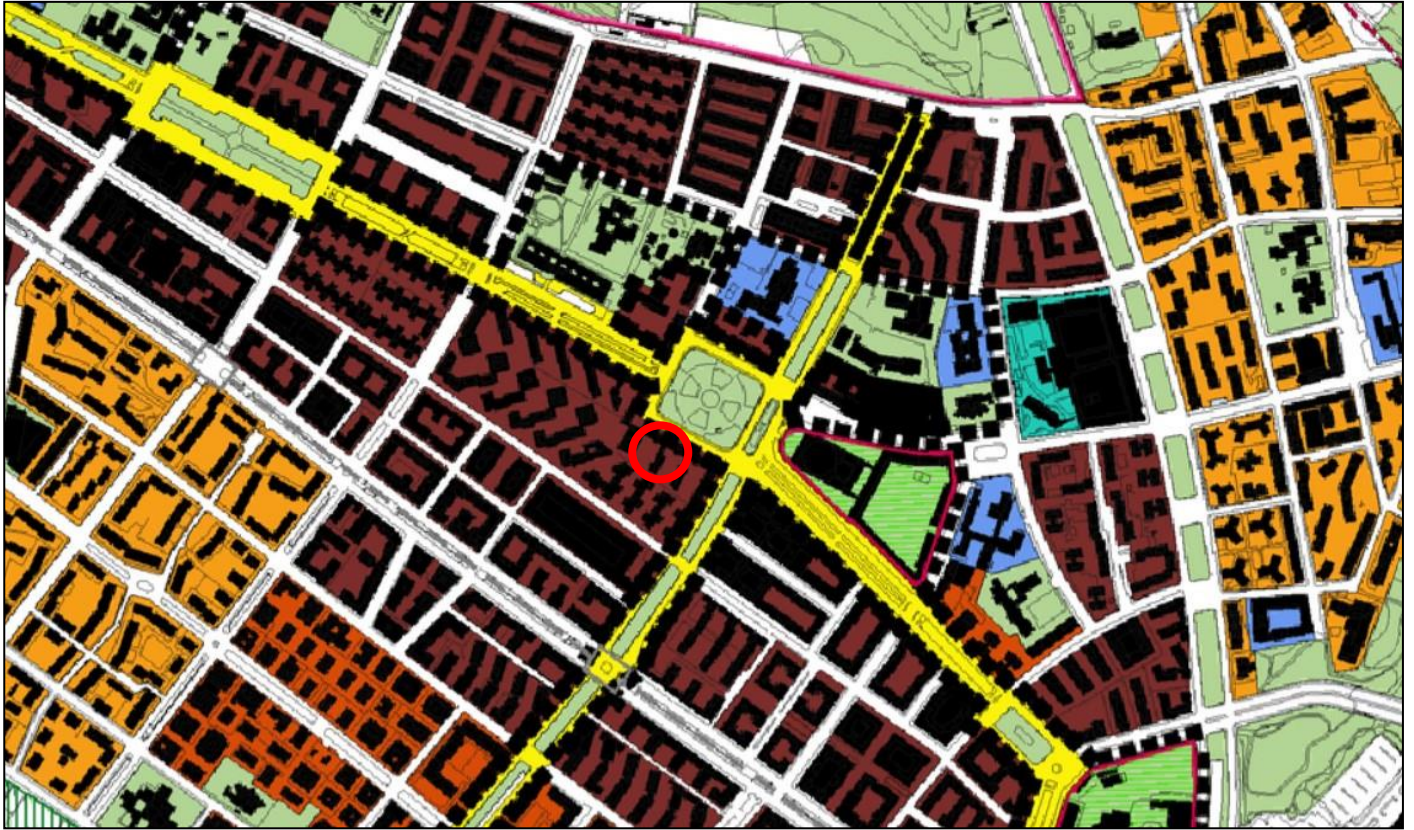
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 23/11/2011
Reg. gen. 129596 - Reg. part. 25165
Importo: € 263.042,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.360,01
Rogante: Paolo Farinaro
Data: 16/11/2011
N° repertorio: 236499
N° raccolta: 37886

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 31/03/2023
Reg. gen. 28834 - Reg. part. 40450
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma in data 23 marzo 2023 rep. 5333

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2.



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000 – Città consolidata

In particolare, l'Art. 47 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;*
- b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;*
- c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.*

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS,RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, alle seguenti condizioni specifiche:

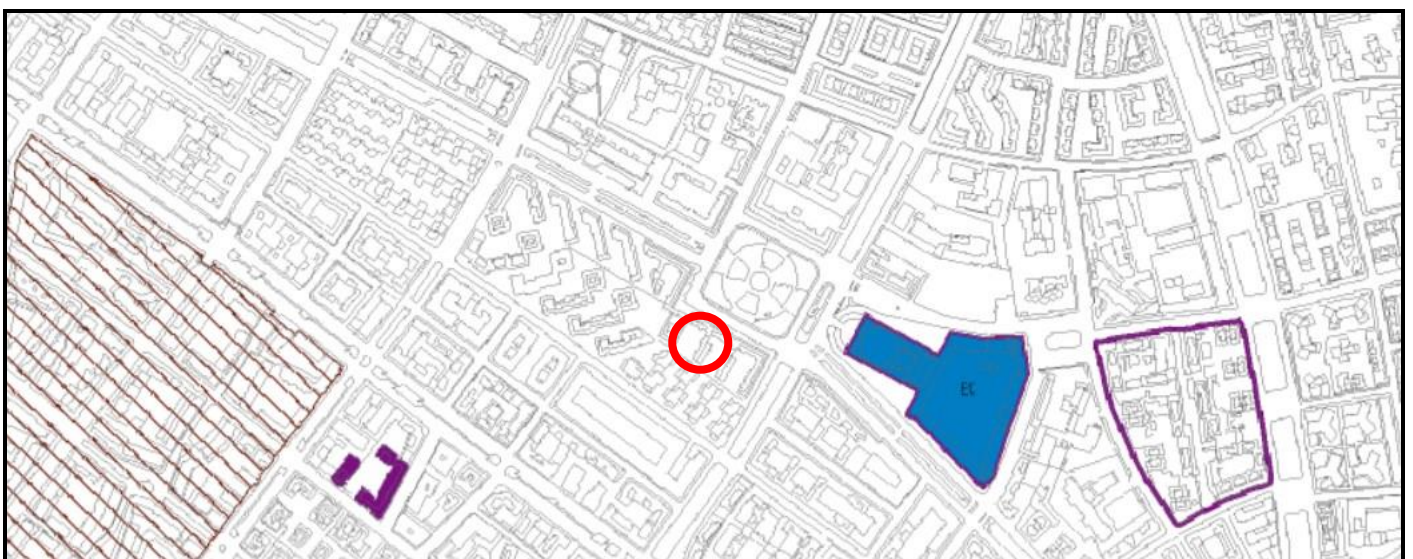
- a) per tutti gli interventi consentiti non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) nell'ambito degli interventi di categoria DR, è consentita la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo;
- c) per gli interventi di categoria AMP, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE e DR, è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Carta per la Qualità:

- Nulla.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 24

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un fabbricato intensivo edificato dal sig. **** Omissis ****, con progetto prot. n. 37612 del 11/10/1957, approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 10/12/1957 e dal Sindaco con nota n. 48992 del 17/12/1957, al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 1997 del 04/08/1958 e successiva voltura alla Soc. **** Omissis **** con il n. 81 del 14/01/1959.**

Terminati i lavori, a seguito di collaudo delle opere in c.a. prot. 19026/1959, imbocco in fogna eseguito con licenza n. 1556/1959 e domanda prot. 47849/1959, viene rilasciato **Certificato di Agibilità n. 83 in data 28/01/1960** (cfr allegato 11).

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- *Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:*

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno portato al reperimento del fascicolo progettuale prot. 37612/1957 sopra esposto, che si allega integralmente (cfr allegato 10).

- *Municipio XII - Ufficio direzione tecnica:*

Tenuto conto delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (vedi quesito "Dati catastali"), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati dagli anni 2000 ad oggi, presso il Municipio VII di competenza, con domanda di accesso agli atti prot. CI/2024/131016 del 12/06/2024; in seguito, l'ufficio tecnico rispondeva negativamente riferendo che a seguito di ricerca eseguita non risulta nulla agli atti dell'amministratore per l'immobile indicato, con nota prot. CI/2024/135593 del 19/06/2024 (cfr allegato 9);

- *Ufficio Condono Edilizio di Roma:*

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, si precisa che non risultano essere state presentate domande di condono riferite all'unità immobiliare in oggetto.

Infine, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E., in quanto non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori della caldaia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

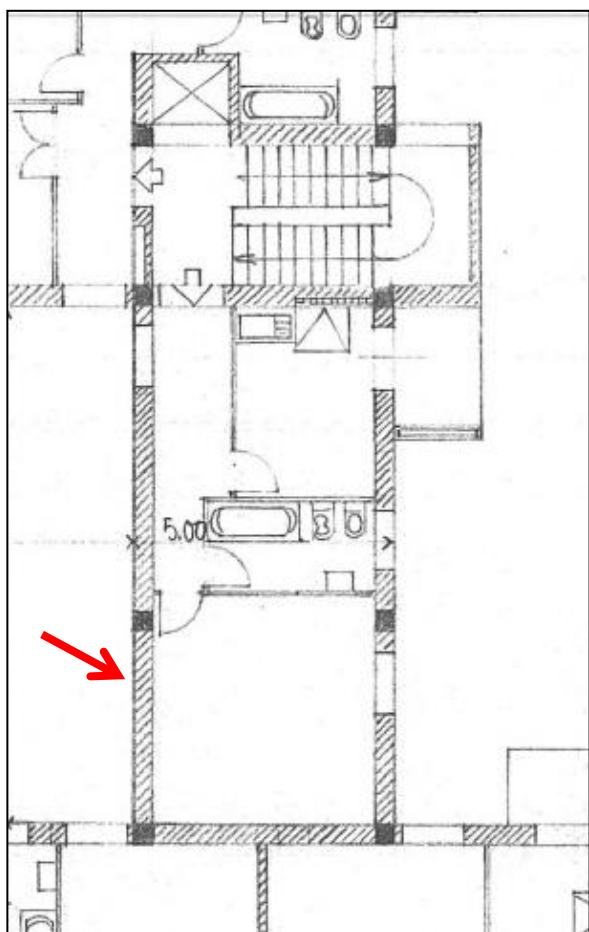
REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Dal confronto tra l'elaborato grafico di progetto assentito (prot. 37612/1957) e l'attuale stato dei luoghi non risultano conformi tra loro, in quanto si rilevano le seguenti difformità urbanistico edilizie:

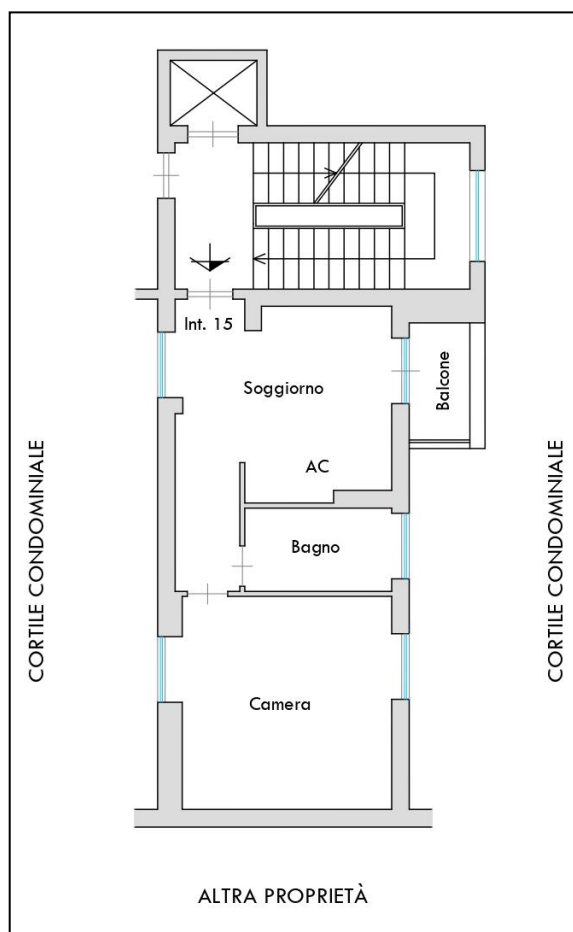
- A)** Demolizione dei tramezzi tra l'ingresso e la cucina a creare un open-space con angolo cottura;
- B)** Demolizione e ricostruzione del tramezzo nel bagno a ridurre la superficie;
- C)** Realizzazione di un vano finestra nella camera su muratura di tamponamento.

Per una migliore comprensione si rimanda ai confronti grafici di seguito riportati:

Stralcio del progetto prot. 37612/1957 (piano tipo)

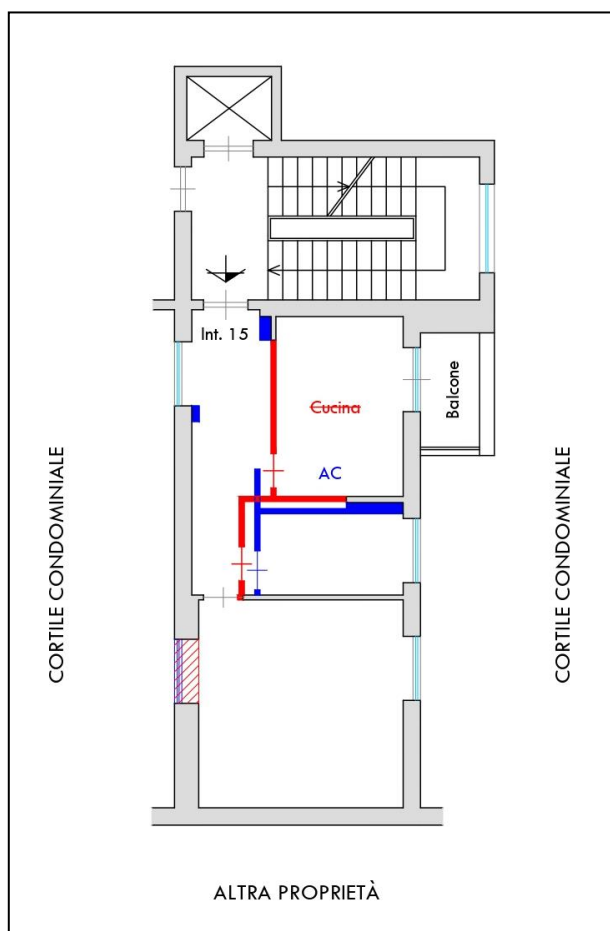


Planimetria stato attuale

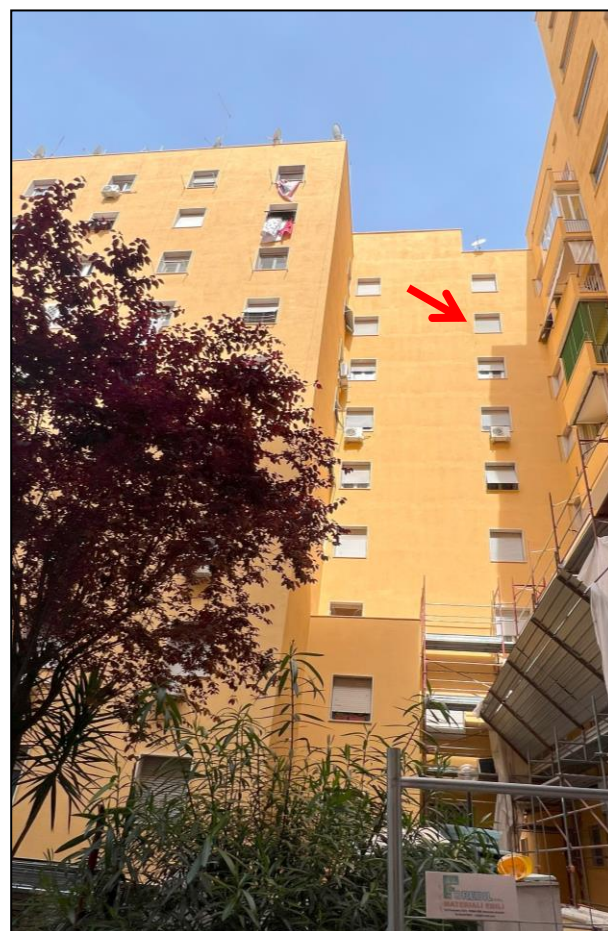


*Planimetria di progetto assentita con spazi
interni difformi dall'attualità e finestra
non presente*

Planimetria difformità rilevate



Vista finestra – stato attuale



Considerato che l'accesso agli atti presso il Municipio di competenza, alla ricerca di eventuali titoli urbanistico edilizi successivi al progetto originario, ha dato esito negativo, le difformità urbanistiche rilevate (**punti A – B – C**) risultano essere state eseguite senza regolari titoli urbanistico-edilizi.

- Per quanto concerne il **punto A)** e il **punto B)** le difformità rilevate possono essere comprese in variazione di spazi interni con spostamento di tramezzi, che potranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001 attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria e pagamento della relativa oblazione per opere già eseguite, da presentarsi a firma di un tecnico abilitato presso il portale telematico SUET al Municipio di competenza.

- Per quanto concerne il **punto C)**, visto il Decreto salva-casa n. 69 del 29 maggio 2024 convertito in Legge con provvedimento pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 175/2024 in vigore dal 28/07/2024, in modifica al Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001, la difformità rilevata può essere assimilata alla casistica regolamentata dall'art. 36-bis "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità" della citata legge n. 69/2024.

L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo (*stato legittimo dell'immobile*). Il fabbricato cui l'unità immobiliare pignorata è parte, risulta edificato nel 1957 (con la finestra non graficizzata nel progetto) e la prima planimetria catastale d'impianto del 1961 (con la finestra graficizzata).

La finestra risulta realizzata non solo nell'immobile de-quo, anche negli altri piani facenti parte della stessa facciata del fabbricato, pertanto si può desumere che sia stata eseguita *“in parziale difformità dal titolo”* una variazione in corso d'opera durante la fase realizzativa, per la quale non risulta presentata una successiva variante. Il citato articolo 36-bis stabilisce come il proprietario dell'immobile possa regolarizzare tali interventi mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e tramite pagamento di oblazione (determinata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5).

Alla luce di quanto sopra esposto, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite un tecnico incaricato di sua fiducia, potrà sanare le difformità rilevate (**punti A - B - C**) attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria presso il Municipio di competenza a comprendere anche la diversa distribuzione interna descritta ai punti A e B.

I costi dell'oblazione da calcolarsi secondo la vigente normativa, la sanzione per le opere di variazione degli spazi interni già eseguite e la parcella del tecnico, possono essere quantificati a corpo in € 5.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

In ultimo lo scrivente non può escludere che in futuro il Decreto salva-casa n. 69/2024, convertito in legge e in vigore solo da fine luglio 2024, possa subire eventuali integrazioni e/o modifiche al testo attualmente approvato con circolari esplicative da parte degli organi preposti.

Certificato di Agibilità n. 83 del 28/01/1960:

N. 83

Rip. V - Mod. 16

me
IL CAPO SEZIONE

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 47849/S9 Protocollo V Ripartizione presentata dal (1)

[Redacted]

221 DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI SANITARIE 27 LUGLIO 1934 N. 1265 E 29

Visti gli art. 69 del Testo Unico delle leggi sanitarie 1° agosto 1907, N. 326 e 2 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma.

Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa di cui al progetto 37612/57 di tipo (2) intensivo popolare scale 10 della superficie in mq. 2500 me. 70000 ⁴⁹⁸⁰⁹ situata in Via S. Giovanni Bosco, 74 ang. via F. Nobile

DICHIARA

Versato in c. c. postale n. 1 26965
L. 126000 Concessioni Governative
bolletta n. 426 del 25-1-60
Postale di Roma 58

abitabile la casa suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI														TOTALE APPART.	Totale vani		
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani	14 vani e più		uso abitaz.	uso vario	
P. CANTINATO Semi sotter.	MAGAZZINO CANTINE																	2	10
Piano terra	NEGOZI																		17
Sopra terra P. RIALZATO	ABITAZ. UFFICIO			3	4	(1)	1										4	15	16
Mezzanine	ABITAZ.			6	10	1											17	29	34
Primo piano	"			8	8	(2)	10	1									27	57 ⁽³⁾	55
Secondo piano	"			8	8		10	1									27	57	55
Terzo piano	"			8	8		10	1									27	57	55
Quarto piano	"			8	8		10	1									27	57	55
Quinto piano	"			8	8		10	1									27	57	55
Sesto piano	"			8	8		10	1									27	57	55
Settimo piano	"			3	3	3											9	18	18

U. Pinto - Roma, 5-1951 - Op. 1966 (100 m. da 100 m.)

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione

Che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene e non contengano più di un abitante ogni 25 m. c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI.

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio, e pure fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

In occasione dei negozi e le seguenti: P. S. S. Bosco 70; 71; 72; 73; 75; 76; 77; 78; 79; P. S. S. g. pros. 68-69 ang. via F. Nobile 69/A; V. F. Nobile 65/A; 65/B; 67; 67/A; 67/B; 69; 69/A.

Tassa L. 417110

Dal Campidoglio, li 28 GEN 1960

Bolletta 43057

L'Ispettore Edilizio

IL SINDACO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che il creditore procedente è lo stesso condominio di Piazza S. Giovanni Bosco 74, cui l'unità immobiliare è parte.

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore pro tempore, si può evincere che la gestione ordinaria 2024 a carico dell'unità immobiliare staggita, ammonta ad € 85,00 (cadauna) da corrispondersi in 12 rate mensili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, interno 15, piano 7, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 956, Part. 268, Sub. 196, Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, piano 7, int. 15, z.c. 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 54 mq, rendita € 471,27 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (proprietà per 1/1).

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Cinecittà - Don Bosco / Piazza S. Giovanni Bosco:

Abitazioni in stabili di 1 fascia: **3.636,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Cinecittà - anno 2024).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/CINECITTA' DON BOSCO (PIAZZA S. GIOVANNI BOSCO):

Abitazioni civili: **3.000,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 169.000,00 / 50,00 mq = 3.380,00 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 175.000,00 / 51,00 mq = 3.431,37 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 149.000,00 / 40,00 mq = 3.725,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(3.380,00 €/mq + 3.431,37 €/mq + 3.725,00 €/mq) / 3 = 10.536,37 €/mq / 3 = 3.512,12 €/mq arrotondato a **3.600,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

(3.636,00 €/mq + 3.000,00 €/mq + 3.600,00 €/mq) / 3 = 10.236,00 €/mq / 3 = 3.412,00 €/mq arrotondato a **3.450,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

53,00 mq x 3.450,00 €/mq = € 182.850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, interno 15, piano 7	53,00 mq	3.450,00 €/mq	€ 182.850,00	100,00%	€ 182.850,00
				Valore di stima:	€ 182.850,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico edilizia tramite S.C.I.A. in sanatoria art. 36-bis ai sensi del DL 69/2024	5000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile tramite SCIA in sanatoria (art. 36-bis decreto legge n. 69/2024), quantificata in € 5.000,00;

Pertanto, avremo:

€ 182.850,00 - € 5.000,00 = € 177.850,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 177.850,00 - 10 % = € 160.065,00 arrotondato a € 160.000,00.

Valore finale di stima – LOTTO UNICO: € 160.000,00

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 11/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visura storica catastale
- ✓ 03_Planimetrie catastali in atti
- ✓ 04_Planimetrie stato attuale
- ✓ 05_Estratto di mappa
- ✓ 06_Ispezione ipotecaria
- ✓ 07_Atti di provenienza
- ✓ 08_Documenti condominiali
- ✓ 09_Accesso agli atti - Municipio 7
- ✓ 10_Progetto prot. 37612/1957
- ✓ 11_Certificato di Agibilità n. 83/1960
- ✓ 12_Patti
- ✓ 13_Quotazioni immobiliari
- ✓ 14_Verbali di accesso
- ✓ 15_Scheda riassuntiva
- ✓ 16_Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere Q. XXIV "Don Bosco" - Municipio VII (ex IX + ex X), più precisamente in Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, piano 7, interno 15, piena proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio di tipo intensivo composto da 10 scale (A-B-C-D-E-F-G-H-I-L), si sviluppa di complessivi nove piani fuori terra, con locali commerciali situati al piano terra su sede stradale, locali tecnici al piano di copertura e depositi/magazzini al piano seminterrato. L'ingresso condominiale al civico 74 di P.zza S. Giovanni Bosco, avviene attraverso un cancello ubicato nell'ampio portico pedonale prospiciente i locali commerciali, ubicato direttamente su sede stradale, il quale immette nel cortile condominiale che collega le dieci scale dotate di ascensori; le numerose scale si sviluppano in diversi corpi di fabbrica, ognuno con il proprio accesso collegate tra loro tramite il cortile interno condominiale. I corpi di fabbrica che compongono l'edificio condominiale risultano recentemente ristrutturati ed alcuni in fase di rifinitura, infatti durante il sopralluogo erano presenti ancora aree di cantiere con diversi ponteggi ancorati. L'edificio cui il bene de-quo è parte "scala I" risultava esternamente terminato, rifinito con intonaco civile tintecciato di colore giallo limone, caratterizzato dai parapetti dei balconi in muratura rifiniti con la medesima tintecciatura. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato nella scala I, posto al piano 7 (settimo), contraddistinto con l'interno 15, è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone. Internamente risulta essere in scarse condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato nella zona giorno, ceramica nel bagno e marmo tipo graniglia nella camera da letto; i rivestimenti in cucina e nel bagno risultano in mattonelle di ceramica. Le pareti risultano intonacate e tintecciate in tutti gli ambienti. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento condominiale centralizzato, con radiatori in ghisa posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico ubicato nel bagno. Complessivamente gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e necessitano di una ristrutturazione. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 956, Part. 268, Sub. 196, Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, piano 7, int. 15, z.c. 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 54 mq, rendita € 471,27 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (proprietà per 1/1).

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2.

Carta per la Qualità: - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Prezzo base d'asta: € 160.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 305/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, interno 15, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 268, Sub. 196, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	53,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo scarso.		
Descrizione:	<p>Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere Q. XXIV "Don Bosco" - Municipio VII (ex IX + ex X), più precisamente in Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, piano 7, interno 15, piena proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio di tipo intensivo composto da 10 scale (A-B-C-D-E-F-G-H-I-L), si sviluppa di complessivi nove piani fuori terra, con locali commerciali situati al piano terra su sede stradale, locali tecnici al piano di copertura e depositi/magazzini al piano seminterrato. L'ingresso condominiale al civico 74 di P.zza S. Giovanni Bosco, avviene attraverso un cancello ubicato nell'ampio portico pedonale prospiciente i locali commerciali, ubicato direttamente su sede stradale, il quale immette nel cortile condominiale che collega le dieci scale dotate di ascensori; le numerose scale si sviluppano in diversi corpi di fabbrica, ognuno con il proprio accesso collegate tra loro tramite il cortile interno condominiale. I corpi di fabbrica che compongono l'edificio condominiale risultano recentemente ristrutturati ed alcuni in fase di rifinitura, infatti durante il sopralluogo erano presenti ancora aree di cantiere con diversi ponteggi ancorati. L'edificio cui il bene de-quo è parte "scala I" risultava esternamente terminato, rifinito con intonaco civile tintecciato di colore giallo limone, caratterizzato dai parapetti dei balconi in muratura rifiniti con la medesima tintecciatura. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato nella scala I, posto al piano 7 (settimo), contraddistinto con l'interno 15, è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone. Internamente risulta essere in scarse condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato nella zona giorno, ceramica nel bagno e marmo tipo graniglia nella camera da letto; i rivestimenti in cucina e nel bagno risultano in mattonelle di ceramica. Le pareti risultano intonacate e tintecciate in tutti gli ambienti. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento condominiale centralizzato, con radiatori in ghisa posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico ubicato nel bagno. Complessivamente gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e necessitano di una ristrutturazione. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 06/05/2024 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, non rinvenendo alcuno all'interno, come si evince dal verbale di 1° accesso che si allega. Considerato che l'appartamento de-quo risultava disabitato, come verificato durante il primo accesso, si è reso necessario richiedere l'autorizzazione al G.E. per l'ordine di liberazione dell'immobile, che in seguito autorizzava. Dunque il 20/05/2024, lo scrivente unitamente al Custode, si recava nuovamente presso l'immobile staggito, ed eseguiva l'accesso forzoso. Il sottoscritto provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici, constatando che internamente l'immobile risultava libero da persone, con mobilio, oggettistica, abbigliamento e quant'altro in completo stato di abbandono (cfr allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 956, Part. 268, Sub. 196, Piazza S. Giovanni Bosco n. 74, scala I, piano 7, int. 15, z.c. 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 54 mq, rendita € 471,27 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (proprietà per 1/1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		