

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'*esperto ex art. 568 c.p.c.* arch. Rossetti Andrea,

nell'**esecuzione Immobiliare R.G.E. 717/2022**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX



**APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE
(LOTTO UNICO)
ROMA, VIA ALBERICO DA ROSATE N. 10**



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli E oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 717/2022 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 297.000,00	24



INCARICO

Con provvedimento del 16/09/2024, il sottoscritto Arch. Andrea Rossetti, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.*, e in data 20/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Bene oggetto di pignoramento:

- Appartamento con destinazione d'uso residenziale, ubicato a Roma (RM) - Via Alberico Da Rosate n.10, interno 4, piano 2 (catastalmente piano 3).

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio XIII, Suburbio Aurelio – S.IX.

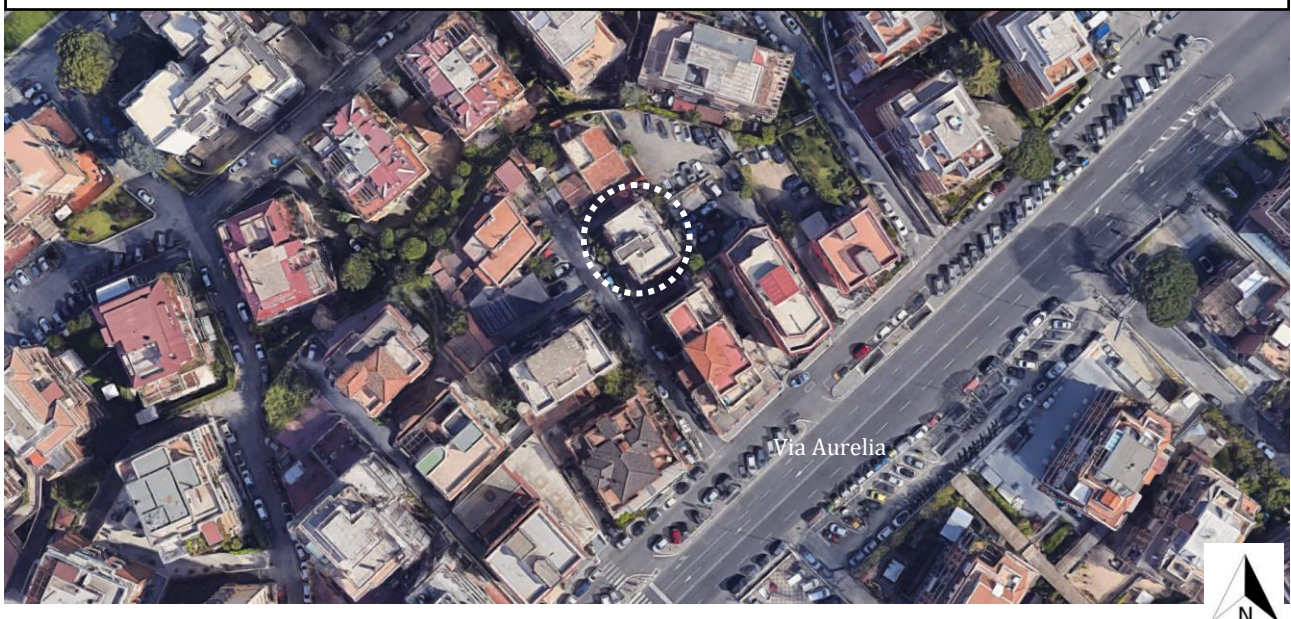
La zona si trova nell'area ovest della città, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via Aurelia a sud e la via di Boccea a nord.

Il suburbio confina:

- a nord con il suburbio X Trionfale e il quartiere XXVII Primavalle;
- a est con il quartiere XIII Aurelio;
- a sud con il suburbio VIII Gianicolense;
- a ovest con la zona XLVIII Casalotti.

L'area in cui ricade il bene pignorato è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Aurelia e le linea bus 246, che mette in comunicazione la zona con la linea A della metropolitana.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO - mappa Google Earth



La vendita del bene non è soggetta a IVA.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

CONFINI

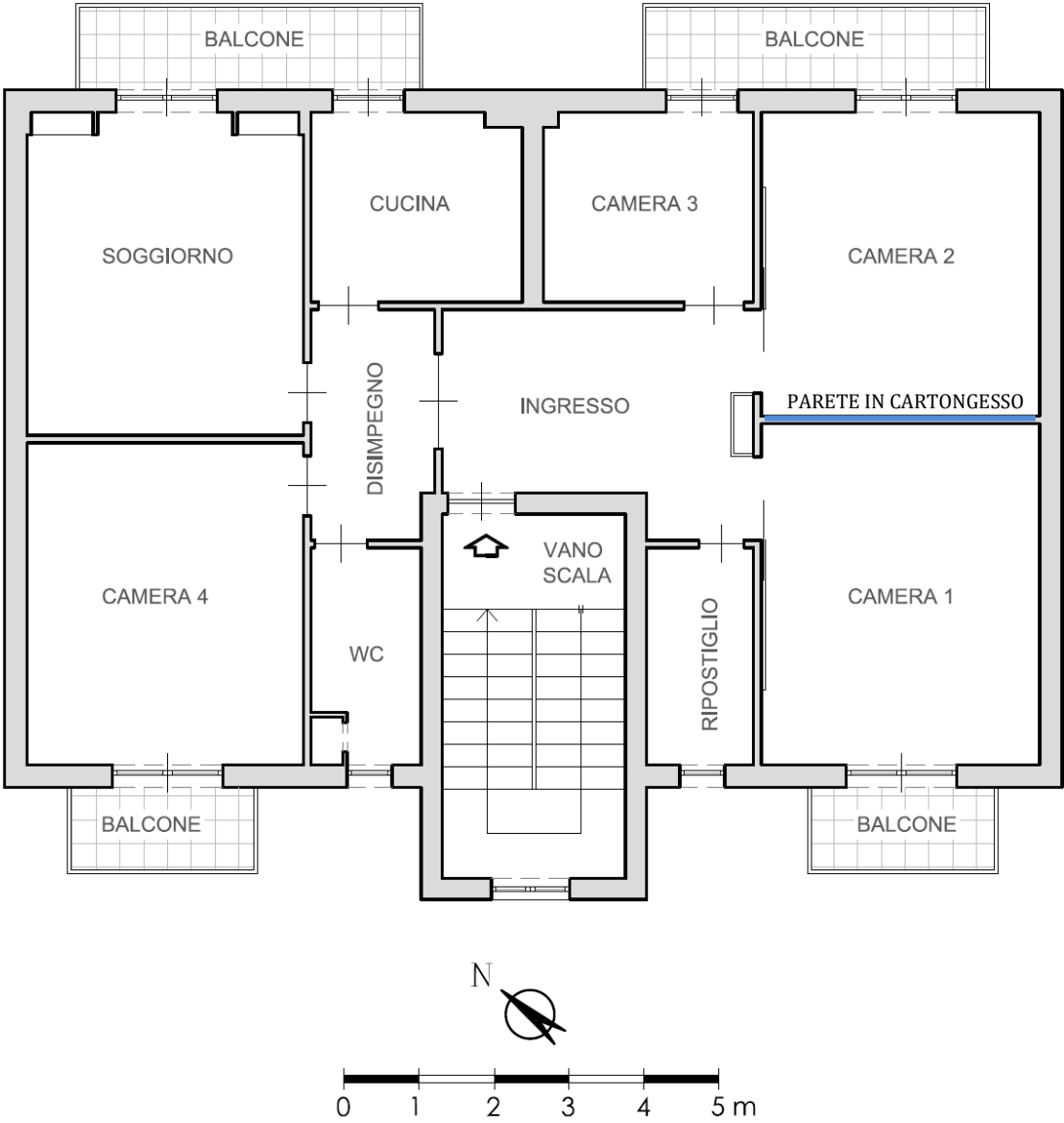
Appartamento sito al piano secondo (catastalmente terzo), distinto con il numero di interno 4, confinante con via Alberico da Rosate e distacchi su 3 lati con corte comune, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,00 m	2
Balconi scoperti	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	-	2
Totale superficie convenzionale:				124,75 mq		

STATO DEI LUOGHI – APPARTAMENTO P2 (catastalmente P3)



INGRESSO



IMMAGINE N°4

CAMERA 1



IMMAGINE N°5

CAMERA 2



IMMAGINE N°6

CAMERA 3



IMMAGINE N°7

CAMERA 4



IMMAGINE N°8

CUCINA



IMMAGINE N°9





CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice:1501)									
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA									
		Foglio: 414 Particella: 150 Sub.: 4									
INTESTATI											
1											(1) Proprietà: 1/2
2											(1) Proprietà: 1/2
Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misure Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbanistica	414	150	4	5		A/4	4	6 vani	Totale: 128 m ² totale: classe rate scoperta 125 m ²	Euro 1.053,57 Variazione del 09/11/2015 Incremento in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ALBERICO DA ROSSATO n. 10 Intero 4 Piano 3											
Notifica						Partita		154795		Mod. 58	
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misure Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbanistica	414	150	4	5		A/4	4	6 vani		Euro 1.053,57 L. 2.040.000 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del catasto unifamiliare
Indirizzo: VIA ALBERICO DA ROSSATO n. 10 Intero 4 Piano 3											
Notifica						Partita		154795		Mod. 58	
Mappali e tavoli correlati											
Codice Catasto: 1501 - Sezione: A - Foglio: 414 - Particella: 150											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenze	Superficie Catastrale	Rendite
1		414	150	1	3		A/4	1	6 vani	Euro 1,70 L. 3.500

Indirizzo: VIA ALBERICI DA NUSATE n. 12 int. 4 Piano 1
 Comune: Padova CAP: 351755 Prov: PD

1. Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/04/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2
2			(1) Proprietà 1/2

DATI DERIVANTI DA: Atto del 04/04/2013 Pubblico ufficiale DIA5 PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio a. 506 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27205, 1/2013 Reparto TI di ROMA 1 in data del 11/04/2013

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/04/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Acquisito 1/5 fino al 04/04/2013
2			(1) Proprietà 1/5 fino al 04/04/2013
3			(1) Proprietà 4/5 fino al 04/04/2013

DATI DERIVANTI DA: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 30/04/1987 - Volunta n. 10.411.1/2007 - Fiches n. EM1411399 in atti dal 03/12/2007

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/01/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/12 fino al 30/04/1987
2			(2) Nuda proprietà 1/12 fino al 30/04/1987
3			(2) Nuda proprietà 1/12 fino al 30/04/1987
4			(1) Proprietà 1/12 fino al 30/04/1987
5			(2) Nuda proprietà 4/12 fino al 30/04/1987
6			(1) Proprietà 1/12 fino al 30/04/1987
7			(8) Usufrutto 1/12 fino al 30/04/1987

DATI DERIVANTI DA: DENUNCIA (REI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di: Legittimazione Volume 11778 n. 78 registrato in data 26/07/1987 - SUCCESSIONE DI

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/01/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/2 fino al 24/01/1987
2			(2) Nuda proprietà fino al 24/01/1987

DATI DERIVANTI DA:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/01/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 23/01/1982
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 23/01/1982

DATI DERIVANTI DA:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 19/01/1978

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/04/1987

DATI CATASTALI

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA: f. 414, p.lla 150



Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
414	150	4	5	A4	4	6 vari	Totale: 128 mq; Totale escluse aree scoperte: 123 mq	1053,57 €	3

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 414, p.lla 150, sub. 4

1195266

distacco prop.

distacco prop.

distacco prop.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1322

1323

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1331

1332

1333

1334

1335

1336

1337

1338

1339

1340

1341

1342

1343

1344

1345

1346

1347

1348

1349

1350

1351

1352

1353

1354

1355

1356

1357

1358

1359

1360

1361

1362

1363

1364

1365

1366

1367

1368

1369

1370

1371

1372

1373

1374

1375

1376

1377

1378

1379

1380

1381

1382

1383

1384

1385

1386

1387

1388

1389

1390

1391

1392

1393

1394

1395

1396

1397

1398

1399

1400

1401

1402

1403

1404

1405

1406

1407

1408

1409

1410

1411

1412

1413

1414

1415

1416

1417

1418

1419

1420

1421

1422

1423

1424

1425

1426

1427

1428

1429

1430

1431

1432

1433

1434

1435

1436

1437

1438

1439

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in mediocre stato manutentivo e conservativo.

Si precisa che sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci. Le infiltrazioni sono dovute alla inidoneità/vetustà della coltre impermeabile del soprastante terrazzo/lastrico solare; gli interventi per eliminare le cause dei danni ed il ripristino degli stessi dovranno essere eseguiti con oneri che saranno quantificati e ripartiti determinando preliminarmente il nesso di causalità, e di conseguenza attribuendo le spese conformemente a quanto previsto dal codice civile e dalla normativa vigente.



PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio dell'**art. 1117 del Codice Civile** — **Parti comuni dell'edificio**:

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;*
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;*
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.*



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è ad uso residenziale ed è costituito da un piano terra, da due piani in elevazione (senza ascensore) e terrazzo su cui trovano posto i servizi. L'edificio è realizzato con strutture portanti in mattoni e solai in latero-cemento.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Su alcune pareti delle stanze è presente carta da parati.

Nei bagni e spogliatoio sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

Le pavimentazioni dell'immobile sono in parquet.

Le porte interne sono miste: in legno tamburato a battente e scorrevoli in alluminio, mentre gli infissi esterni sono in pvc e sono dotati di avvolgibili.

L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

L'appartamento è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, gas metano, acqua sanitaria e fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 23.10.2024 l'immobile è risultato occupato dalle esecutate XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX nonché dai rispettivi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà in danno della parte esecutata, che le ha acquistate da XXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX), con atto a rogito del Notaio Dias Paolo del 04.04.2013, trascritto a Roma 1 il 11.04.2013 al n. 27205 di reg. part.

A essi *dante causa*, è pervenuta la quota di 1/6 cadauno del diritto di piena proprietà della quota di 1/2, in virtù di **successione legittima** di XXXXXXXXXX, nato a , deceduto il , la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Roma 1 in data ai nn. di reg. part. e di reg. gen.

A essi XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX la piena proprietà in comunione legale del compendio immobiliare è pervenuta con **atto di compravendita** del 19.01.1978 a rogito del Notaio Mario Pocaterra, rep. 97230 trascritto a Roma 1 al n. 5730 di reg. gen.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Formalità pregiudizievoli/gravami da cancellare:

- 1) **Ipoteca volontaria** del 08.04.2013 nn. 4588 di reg. part. e 34688 di reg. gen. **in favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXX – società, con sede in (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX);**
- 2) **Pignoramento immobiliare** del 07.07.2022 nn. 64328 di reg. part. e 91557 di reg. gen., **in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX, con sede in (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX).**

Altre formalità pregiudizievoli (non cancellabili):

- 1) **Pignoramento immobiliare** del 13.11.2014 nn. 86642 di reg. part. e 121844 di reg. gen. **in favore di XXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX) e contro XXXXXXXXXXXX, (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX),** per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà;
- 2) **Pignoramento immobiliare** del 28.10.2015 nn. 78751 di reg. part. e 108840 di reg. gen. **in favore di XXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX) e contro XXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX),** per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

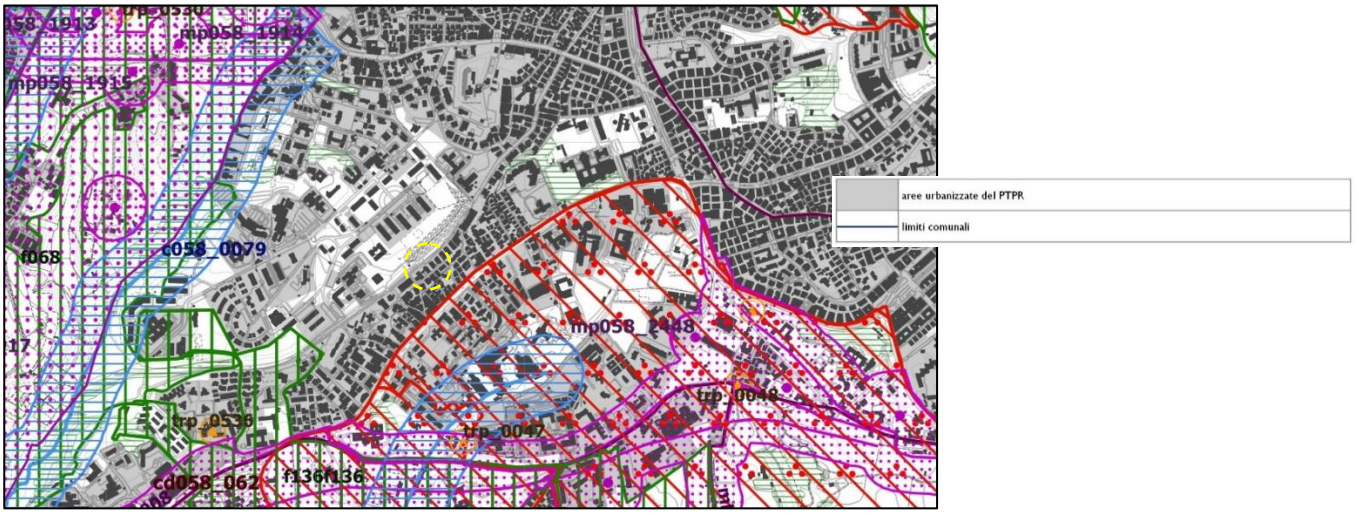
Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: *"CITTÀ CONSOLIDATA – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"*:



Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di riferimento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: “*Paesaggio degli insediamenti Urbani*”:



Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento NON risulta alcun vincolo:



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato con Licenza edilizia 429/A.R. protocollo n. 51808/1960, rilasciata dal comune di Roma in data 27 marzo 1961 e progetto prot.n. 51808 del 19 dicembre 1960:

Protocollo N. 51808

Anno 1960

Licenza N. 429/A.R.



COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

*Primo di licenza
H° 454/A.R. del 1955*

Visto il progetto per la costruzione di *Villino*in Via *Alberico da Rosati*

presentato da

quale proprietario ed a firma del *Geom. Sergio Abisali* quale Direttore dei Lavoriregistrato il *19-12-1960* al n. *51808* di protocollo della XV Ripartizione.Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del *12-3-53 e 26-1-61*

Visto il verbale di linee e quote n.

Visto *atto edilizio istantaneo stradale (notaio Silvestroni) n. 3-3-53 n. 12936 di formal.*Visto *atto acquisto (notaio Silvestroni) n. 3-3-56 e trascr. 1-3-56 n. 9301 di formal.*

IL SINDACO

rilascia a

abitante in Via *Alberico da Rosati, 4*la licenza per la costruzione di *Villino*

sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio ed alle seguenti condizioni:

- 1) *La costruzione dista m. 4 dal confine m. 8 da altri fabbricati esistenti.* Il pavimento del piano terreno *Sia esclusa qualsiasi ossatura in cemento armato e le opere in sovrappavimento almeno cm. 50 dal piano di campagna.* in conglomerato cementizio semplice o armato non eccedano. *Abb. acqua potabile e lavatoio. Impianto statico di i limiti stabiliti dalla circolare del ministero del lavoro nemico di fognatura. Siano osservate tutte le norme pubbli. N. 1003 del 5 Maggio 1955.*
 - 2) *L'avvertenza, stampata sul fabbricato principale, non può imporre l'altezza di 3,50 sul piano di campagna in chiuso il numero 27 MAR. 1961*
- titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, il

27 MAR. 1961

Quietanza N. *12192* per L. *2460*

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

Dott. Arch. Scipione Costa

p. IL SINDACO

Dott. Ing. Arturo Bianchi

Inoltre, è stato rilasciato dal comune di Roma **certificato di abitabilità** (ora agibilità) **n.776** in data 24 giugno 1963:

N. 776

Rip. XV - Mod. 164

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 70489/62 protocollo XV Ripartizione presentata da

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del Villorio autorizzato con progetto N. 5251/51808/60 di tipo popolare della superficie Mq. 134 M3 1300 sita in Via: Alberico de Rosate, 10

Versato in c/c I/46000 L. 23.000 per Conc. Gov. bolletta N. 030 Uff. Post. Sur - 2-10-63

DICHIARA

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

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	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 e più		uso abitaz.	uso vario
Piano cantine . .	CONTINUA															1	
» seminterrato	ABITAZ.				2										2	4 4	
» terra . . .	AUT. PRIVATA (accesoris)															1	
» terra R. . .	ABITAZ.					1								1	4 2		
» I						1								1	4 2		
» SERVIZI	RIPOSTILI															1	
» III	//													//	//	//	
» IV																	
» V																	
» VI																	
» VII																	
» VIII																	

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 fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.
Si tollera l'attuale smaltimento delle acque di rifiuto fino a quando la zona non sarà provvista di fogna pubblica.

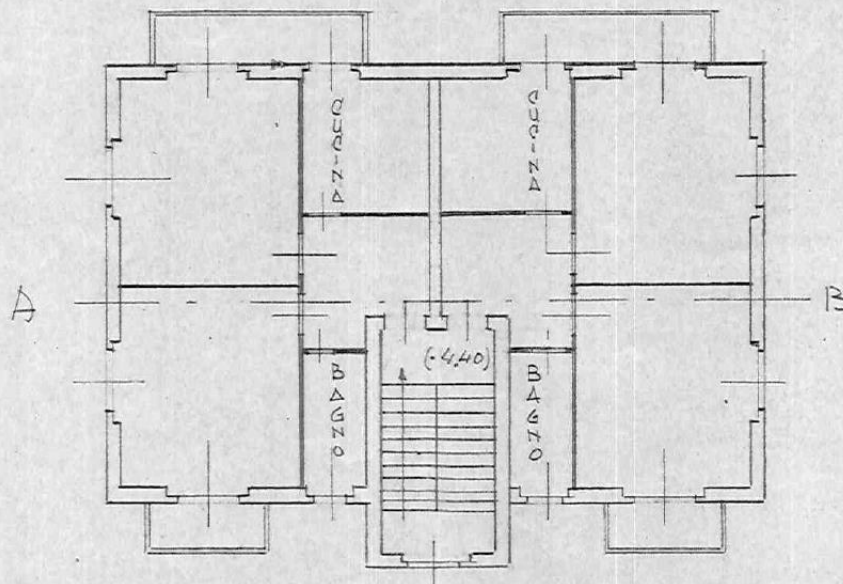
TASSA L. 15800 Roma, 24 GIU. 1963

BOLLETTA 21111

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

p. IL SINDACO (Dott. Manlio Berlo)

STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 51808/60 - PIANTA PIANO GENERICO

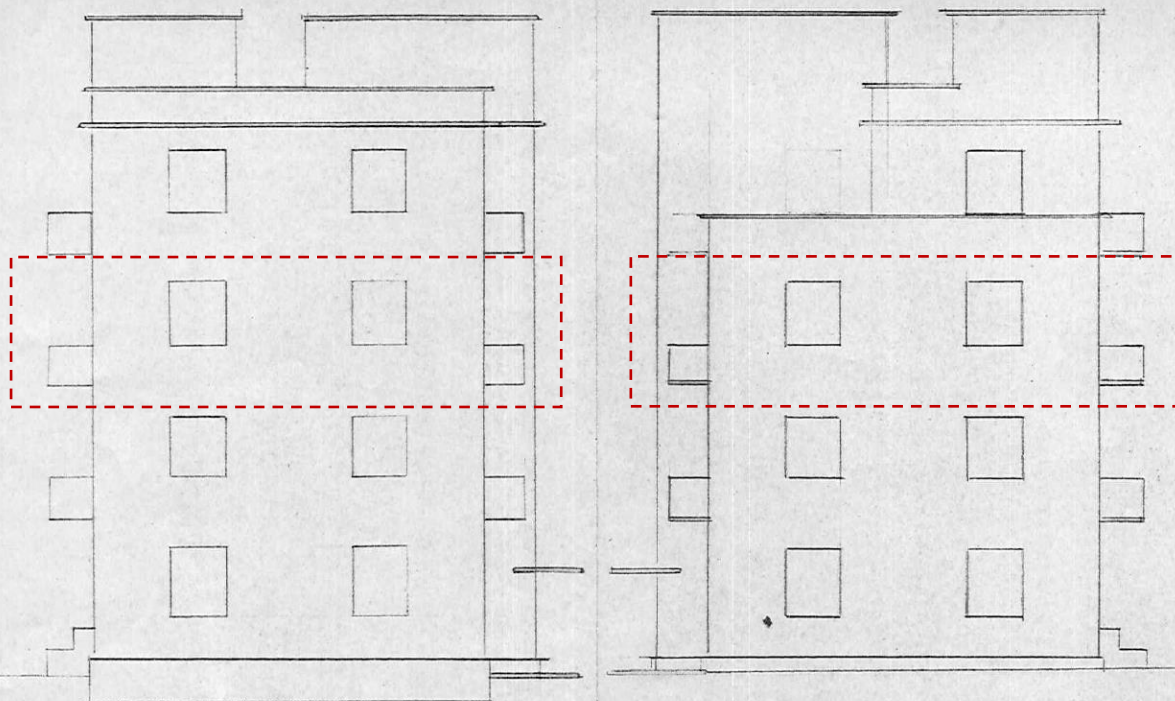


STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 51808/60 - PROSPETTI

prospetto A

H 1:100

prospetto B

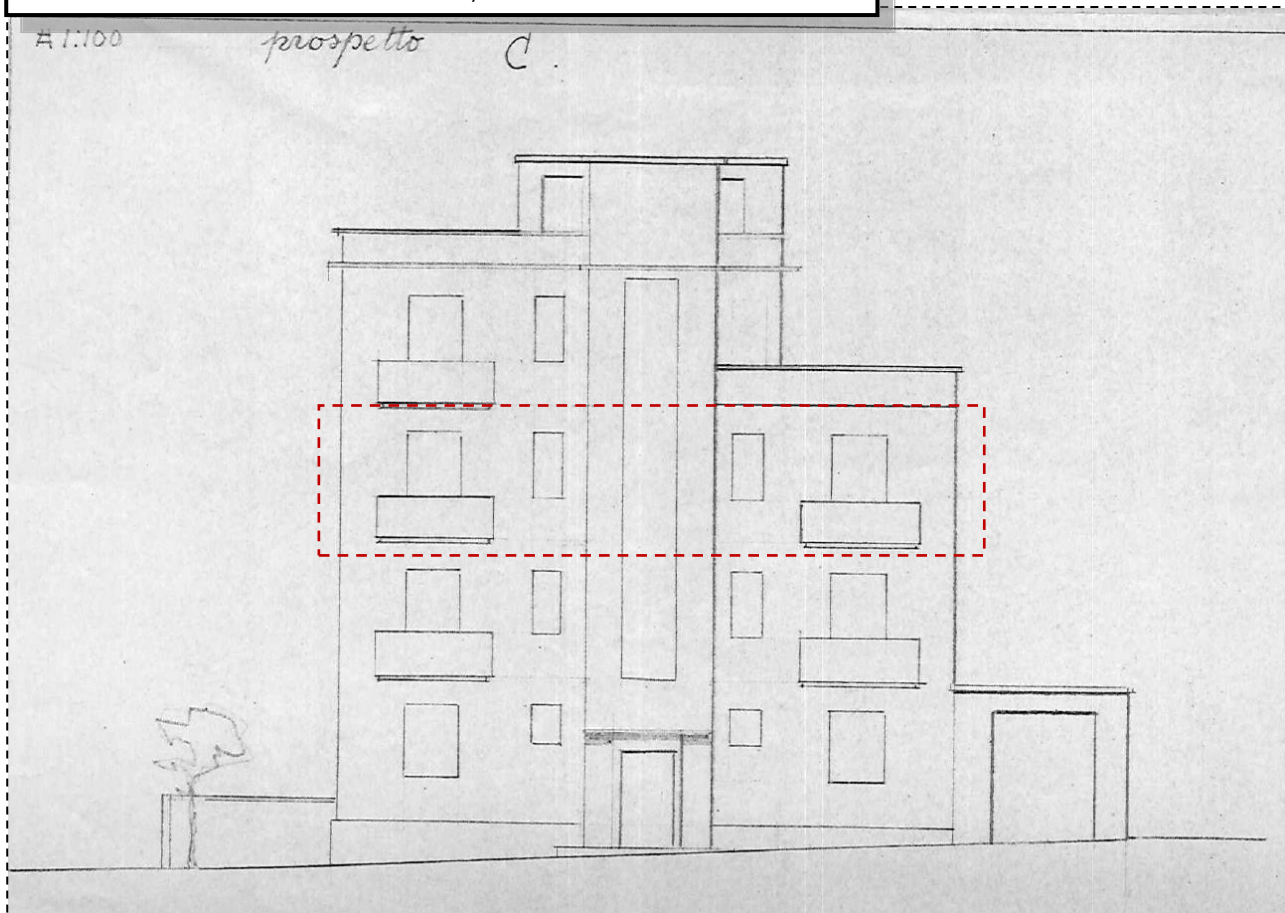


STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 51808/60 - PROSPETTO LATO INGRESSO

A1:100

prospetto

C

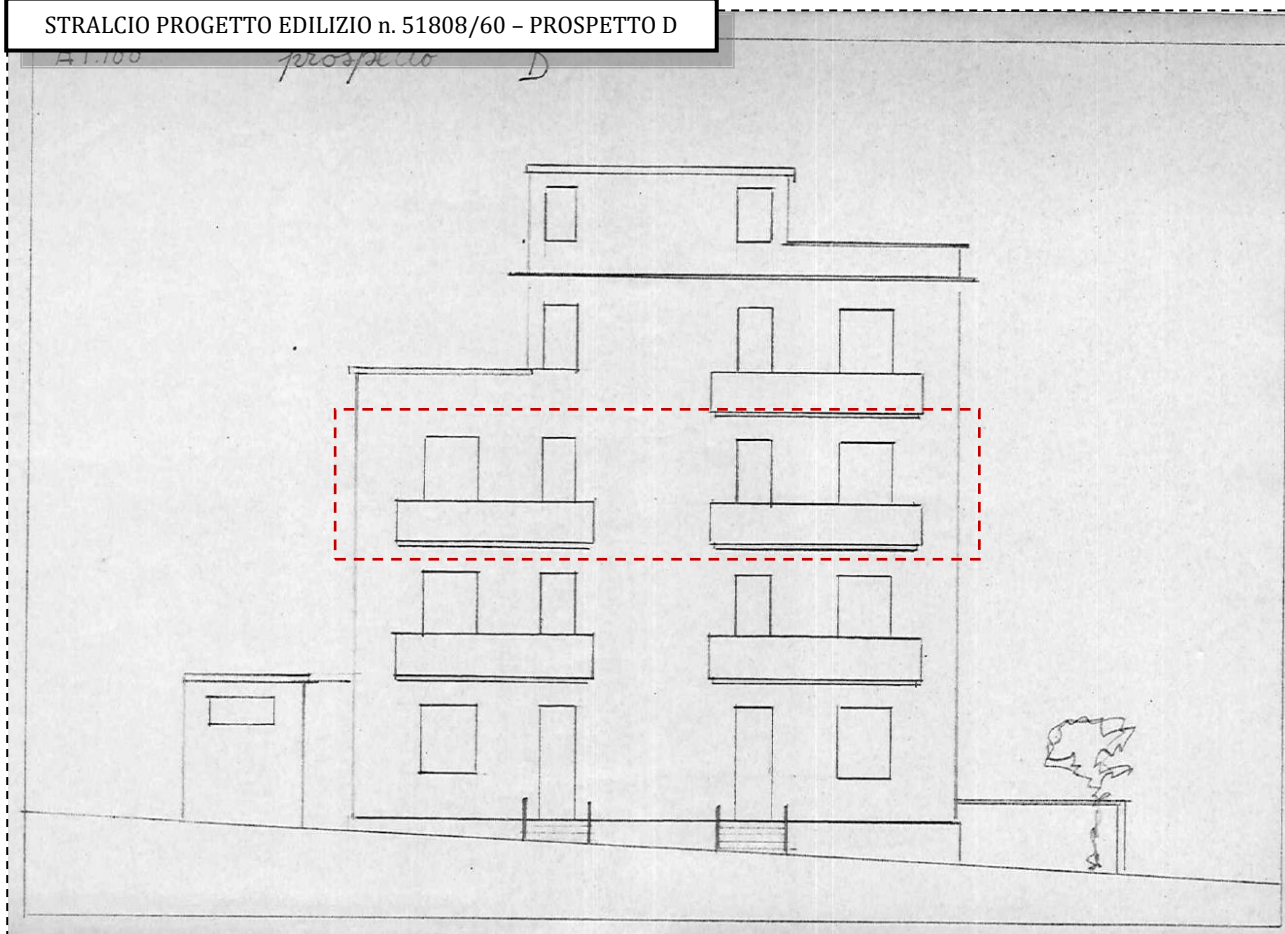


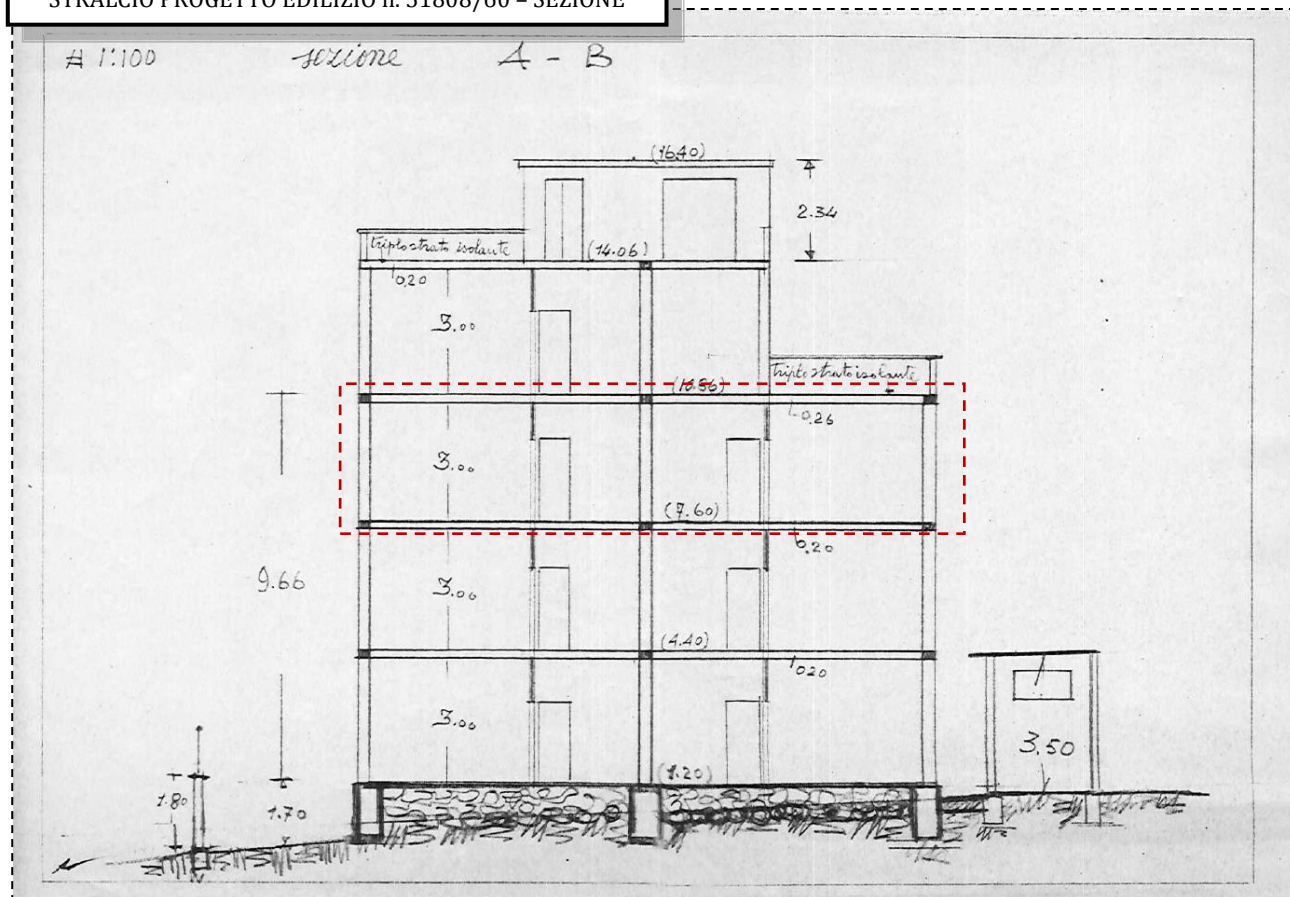
STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 51808/60 - PROSPETTO D

A1:100

prospetto

D



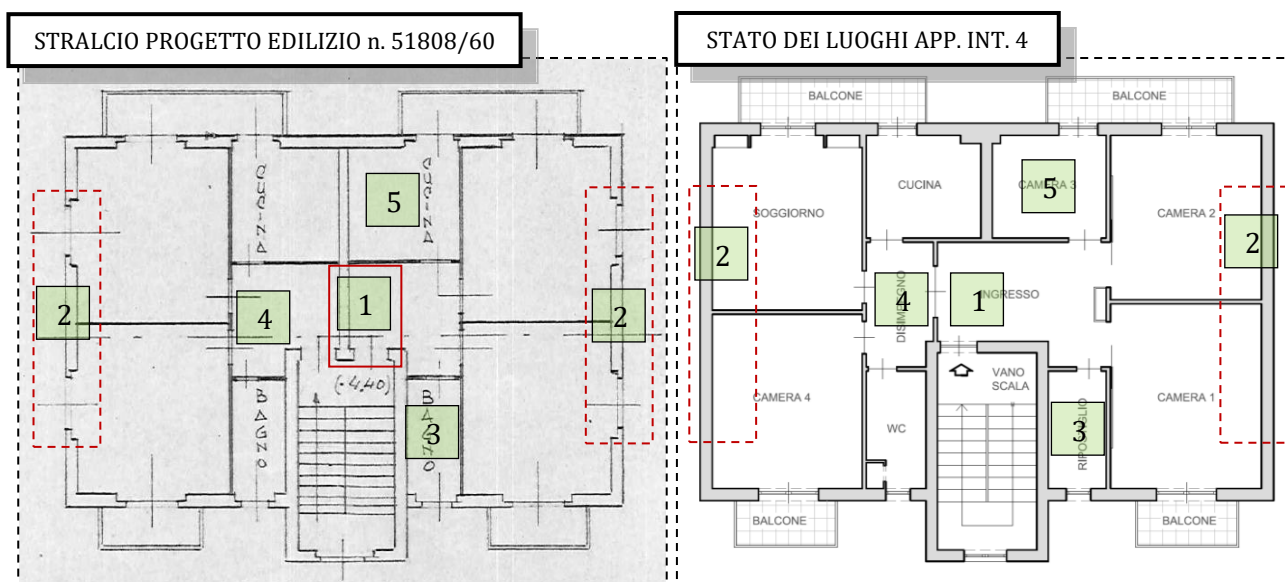


Bisogna precisare che negli elaborati grafici soprariportati il fabbricato presenta un piano in più (piano attico), oltre a quello dei servizi.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni e dei prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio prot. n. 51808/60.

Si riportano di seguito le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali rilevate:

- Accorpamento dei due appartamenti originari con chiusura di uno dei due ingressi e abbattimento di una porzione di muratura in mattoni **(1)**;
- Assenza di finestre sui lati nord – est e nord – ovest dell’immobile **(2)**;
- Trasformazione di un bagno in ripostiglio **(3)**;
- Realizzazione di un disimpegno **(4)**;
- Trasformazione di una cucina in camera **(5)**; Bisogna precisare che la stessa non rispetta i requisiti minimi igienico/sanitari, in quanto presenta una superficie inferiore a 9 mq. Secondo il regolamento edilizio del Comune di Roma ***“Le stanze delle abitazioni non debbono avere una superficie inferiore a 9 mq; se sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può essere inferiore a 14 mq.”***;



Per quanto concerne la demolizione di una porzione di muratura portante eseguita senza titolo **(1)**, dovrà essere affidato dall'aggiudicatario del lotto di vendita, ad un tecnico strutturista, l'incarico per effettuare le opportune indagini e verifiche, finalizzate all'eventuale rilascio di un eventuale certificato di "mancanza di pregiudizio" statico. Per le difformità indicate con i numeri **da (2) a (4)** (diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni prospettiche e accorpamento dei due immobili) potrà essere redatta – a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 - bis del D.p.r. 380/01.

Per quanto riguarda le difformità urbanistico/edilizie non sanabili **(5)** - realizzazione della camera da letto prive dei requisiti igienico/sanitari minimi per poter essere considerata abitabile - l'aggiudicatario dell'immobile dovrà ripristinare a propria cura e spese lo *status quo ante*, così come previsto dal progetto assentito.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica e catastale del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore dello stesso.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato in cui ricade l’immobile pignorato non risulta costituito alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

- Appartamento con destinazione d’uso residenziale, situato a Roma (RM) - Via Alberico Da Rosate n.10, interno 4, piano 2 (catastalmente piano 3);
Censito al catasto Fabbricati - Fg. 414, Part. 150, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A4.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell’immobile pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell’immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l’elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell’Agenzia. Tra le attività svolte dall’Osservatorio risultano anche l’analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell’Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell’attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell’area romana.

- **VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE** – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 Semestre 1 – Fascia/zona: Periferica/AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA) cod. zona D77:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2500	3700	L	9,8	14	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2250	3200	L	8,8	12,5	L
Box	NORMALE	1050	1500	L	6,5	9,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	800	1150	L	5,3	7,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	500	700	L	3,5	5	L
Ville e Villini	NORMALE	2350	3400	L	8,8	13	L



- **VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – S9 Aurelio (Suburbio) (Municipio: XIII – ex Municipio XVIII):**

S9 Aurelio (Suburbio) (Municipio: XIII - ex Municipio XVIII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	834.46	Euro\mq	Euro\mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	10227		
Non occupate	1022		
Totale	11249		
Abitazioni occupate:			
In proprietà	62.60%		
In locazione	28.40%		
Altro	9.00%		
Abitazioni - I fascia		2.900,00	8,80
Abitazioni - II fascia		2.200,00	6,60
Uffici		2.100,00	6,50
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		2.200,00	11,00
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		1.500,00	7,50
Locali - complessi attività terziarie industriali		900,00	6,50
Locali - complessi attività turistiche		nq	nq
Boxes e posti auto		1.550,00	7,50

- **VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:**

PREMIUM

2/22

€ 350.000

Trilocale via Aurelia 641, Aurelio - Val Cannuta, Roma

3 locali

74 m²

1 bagno

Piano 2

Ascensore

Balcone

MESSAGGIO

VISITA

PREMIUM

8/17

€ 159.000

Bilocale via Martino Gosia, Aurelio - Val Cannuta, Roma

2 locali

63 m²

1 bagno

Piano T

No Ascensore

MESSAGGIO

VISITA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento uso residenziale Roma (RM) - Via Alberico Da Rosate n.10, interno 4, piano 2 (catastalmente piano 3)	124,75 mq	2.800,00 €/mq	€ 349.300,00	100,00%	€ 349.300,00
				Valore di stima:	€ 349.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3,00	%
Stato manutentivo/infiltrazioni: opere per eliminare la causa dei danni e interventi di ripristino	200	%

Valore finale di stima: € 297.000,00 (arrotondato per eccesso)

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 25/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea



ALLEGATI:

-  ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
-  ATTO DI PROVENIENZA.pdf
-  CERTIF. AGIB. 1963_776.pdf
-  DOCUMENTAZIONE CATASTALE.zip
-  DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.zip
-  FOTOGRAFIE.zip
-  ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE.pdf
-  ISPEZIONE IPOTECARIA.zip
-  LICENZA EDILIZIA 1961_429_AR.pdf
-  RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
-  VERBALE DI ACCESSO.pdf



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Appartamento con destinazione d'uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Alberico Da Rosate n.10, interno 4, piano 2 (catastalmente piano 3);
Censito al catasto Fabbricati - Fg. 414, Part. 150, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A4.

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: *"CITTÀ CONSOLIDATA – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"*.

Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di riferimento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: *"Paesaggio degli insediamenti Urbani"*.

Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento NON risulta alcun vincolo.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato con Licenza edilizia 429/A.R. protocollo n. 51808/1960, rilasciata dal comune di Roma in data 27 marzo 1961 e progetto prot.n. 51808 del 19 dicembre 1960.

Inoltre, è stato rilasciato dal comune di Roma certificato di abitabilità (ora agibilità) n.776 in data 24 giugno 1963.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni e dei prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio prot. n. 51808/60.

Per quanto concerne la demolizione di una porzione di muratura portante eseguita senza titolo, dovrà essere affidato dall'aggiudicatario del lotto di vendita, ad un tecnico strutturista, l'incarico per effettuare le opportune indagini e verifiche, finalizzate all'eventuale rilascio di un eventuale certificato di "mancanza di pregiudizio" statico. Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, le variazioni prospettiche e l'accorpamento dei due immobili originari immobili, potrà essere redatta – a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 - bis del D.p.r. 380/01.

Per quanto riguarda le difformità urbanistico/edilizie non sanabili (realizzazione della camera da letto prive dei requisiti igienico/sanitari minimi per poter essere considerata abitabile) l'aggiudicatario dell'immobile dovrà ripristinare a propria cura e spese lo *status quo ante*, così come previsto dal progetto assentito.

Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica e catastale del bene pignorato è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore dello stesso.

Prezzo base d'asta: € 297.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 717/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 297.000,00

Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alberico Da Rosate n.10, interno 4, piano 2 (catastalmente piano 3)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento uso residenziale Censito al catasto Fabbricati - Fg. 414, Part. 150, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A4	Superficie commerciale	124,75 mq
Stato conservativo:	L' immobile oggetto di pignoramento si trova in mediocre stato manutentivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

