

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1095/2022 riunita alla 1104-2022 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1 .....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T.....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1 .....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T.....	5
Titolarità .....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1 .....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1 .....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1 .....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1 .....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T.....	8
Atti d'obbligo .....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1 .....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T.....	8
Stato di occupazione .....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1 .....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T.....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1 .....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T.....	11
Normativa urbanistica .....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1 .....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T.....	12
Regolarità edilizia .....	12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1 .....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1 .....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T.....	13
Stima / Formazione lotti .....	13
Elenco allegati.....	16
Riepilogo bando d'asta .....	17
Lotto Unico .....	17



In data 27/11/2024, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email architetto.lazzaro@gmail.com, PEC v.lazzaro@pec.archrm.it, Tel. 06 55 95 204, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2024 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) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Infernetto, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A., a sud della via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Litorale di Catel Fusano; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono sufficienti e la zona è collegata dalle vicina via Alessandro Stradella con la via Cristoforo Colombo. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il complesso immobiliare è composto da tre fabbricati con tipologia a schiera con unità immobiliari di diverse superfici. L'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento distinto con l'interno 9, si sviluppa su tre livelli: il piano interrato originariamente destinato a cantina, essiccatoio, locale tecnico e intercapedine, il piano terra destinato ad abitazione con portico e il piano primo originariamente destinato a soffitta. Completa la consistenza un giardino di pertinenza esclusiva, un posto auto scoperto posto all'interno dello spazio comune del complesso immobiliare. Nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile si sviluppa su tre livelli; il piano interrato è attualmente destinato ad abitazione con due camera da letto, un bagno e un disimpegno, il piano terra è destinato ad abitazione con un soggiorno con angolo cottura, e un bagno e un terrazzo, il piano sottotetto è destinato a mansarda con una camera da letto, e un bagno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Normale lo stato di manutenzione al piano terra e primo, mentre al piano interrato si sono riscontrate rilevanti tracce di umidità e muffe dovute a condensa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, PIANO T**

---

Si tratta del posto auto scoperto di pertinenza all'interno del cortile comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

### LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

---

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, PIANO T**

---

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

---

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

---

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, PIANO T**

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

L'immobile confina con cortile comune, sub. 10, sub. 12, distacco su condominio di viale di Castel Porziano 345, salvo altri

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, PIANO T**

L'immobile confina con cortile comune, sub. 24, sub. 26, salvo altri

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	29,00 mq	34,23 mq	0,333	11,40 mq	2,50 m	S1
abitazione	29,75 mq	36,50 mq	1	36,50 mq	2,76 m	T
Portico	3,90 mq	3,90 mq	0,333	0,97 mq	2,76 m	T
Terrazzo a livello	36,60 mq	36,60 mq	0,2	7,32 mq	0,00 m	T
Giardino	83,00 mq	83,00 mq	0,1	8,30 mq	0,00 m	T

Soffitta	20,52 mq	25,28 mq	0,333	8,42 mq	1,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,91 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le destinazioni e le superfici indicate sono quelle regolarmente assentite. Non si sono considerati gli ampliamenti e le trasformazioni realizzate in assenza di titolo edilizio e non sanabili.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,333	4,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	2909	11	6	A2	8	2,5 vani	57 mq	561,65 €	S1-T-1	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



I dati catastali corrispondono allo stato dei luoghi e a quanto riportato nel pignoramento; la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per le destinazioni in essa indicate. AL piano interrato parte dell'intercapedine è stata inglobata nell'appartamento e i locali cantina e locale tecnico sono stati trasformati in due camere da letto e un bagno; al piano terra la porzione destinata a portico è stata chiusa ampliando il soggiorno, al piano sottotetto la soffittà è stata trasformata in mansarda ed è stato realizzato un bagno. Tutte queste opere sono state realizzate in assenza di titolo edilizio. Poiché tali abusi non sono sanabili non si è presentata una nuova planimetria catastale che riportasse lo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	2909	25	6	C6	10	12 mq	12 mq mq	35,33 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali corrispondono allo stato dei luoghi e a quanto riportato nel pignoramento; la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

## **ATTI D'OBBLIGO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, PIANO T**

Atto d'obbligo notaio Antonio Oliva in Roma del 22/10/2007 repertorio 22707/14918 trascritto a Roma 1 il 23/10/2007 reg gen 189147 reg part 82793 nel quale si chiede li applicazione della norma tributaria di cui all'art.20 della l.28/1/1977 n.10 desiderando essa costituita società uniformarsi a quanto viene richiesto dal comune di Roma la stessa con il presente atto, per sei e suoi aventi causa, si obbliga: - a vincolare l'area occorrente di mq. 2.690,80 (duemilaseicentonovanta virgola ottanta) reali, catastali mq. 2688 (duemilaseicentottantotto) al servizio della progettata costruzione, così come risulta dalla planimetria, conforme al progetto, che - debitamente firmata dal comparente e da me notaio - si è allegata al presente atto con la lettera "a";

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 146,15 (centoquarantasei virgola quindici) a parcheggio privato assumendone a proprie cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e



sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm., nonché a porre a dimora numero 22 (ventidue) alberi di altezza non inferiore a mt. 3,50, così come risulta dalla pianta allegata; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio, a mantenere la destinazione d'uso non residenziale dei locali accessori ad autorimessa al piano rialzato al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico stamponato del piano rialzato, così come risulta dalla pianta allegata.

Atto d'obbligo notaio Antonio Oliva in Roma del 10/06/2009 repertorio 24868/16564 trascritto a Roma 1 il 17/06/2009 reg gen 78597 reg part 41303 nel quale si chiede l'applicazione della norma tributaria di cui all'art.20 della l.28/1/1977 n.10 desiderando essa costituita società uniformarsi a quanto viene richiesto dal comune di Roma la stessa con il presente atto, per se' e suoi aventi causa, si obbliga: - a vincolare l'area occorrente di mq. 2690,80 (duemilaseicentonovanta virgola ottanta) reali, al servizio della progettata costruzione, così come risulta dalla planimetria, conforme al progetto, che - debitamente firmata dai comparenti e da me notaio - si allega al presente atto con la lettera "a"; - a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 278,32 (duecentosettantotto virgola trentadue) a parcheggio privato assumendone a proprie cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm., nonché a porre a dimora numero 22 (ventidue) alberi di altezza non inferiore a mt. 3,50, così come risulta dalla pianta allegata; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio, a mantenere a giorno e libera la superficie a portico stamponato del piano rialzato, così come risulta dalla pianta allegata. non ottemperando essa costituita società all'impegno con il presente atto assunto verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà, facoltà del comune stesso di provvedere quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa costituita società, ed aventi causa. L'obbligo in oggetto, da trascriversi presso l'ufficio dei registri immobiliari di Roma, non potrà essere cancellato o modificato senza il previo benestare del comune di Roma. Con riferimento ai contenuti dell'art. 13 d.lgs. 196/2003 e successive modificazioni, le parti specificatamente autorizzano me notaio al trattamento dei dati anagrafici personali sensibili ad elaborazione informatica. Si precisa meglio che: la costituita società è proprietaria - per acquisto fattone giusta l'atto compravendita a mio rogito rep. n. 21774 in data 28 marzo 2007, ivi registrato il 16 aprile 2007 al n. 9298 e trascritto a Roma il 17 aprile 2007 al n. 26032 di formalità, del seguente immobile in comune di Roma, alla via Castelporziano n. 343, e precisamente: area di risulta di fabbricati, ormai demoliti con sovrastanti nuovi fabbricati in corso di costruzione della superficie complessiva di mq. 2690 (duemilaseicentonovanta) circa, mq. 2690,80 (duemilaseicentonovanta virgola ottanta) reali, confinante con detta via e p.lle 2807,1483,146, 2672 e 149, salvo altri; in catasto terreni si distingue coi dati: foglio 1116, sezione c, p.lla 2909, are 26.90, ente urbano. (si precisa che i fabbricati demoliti con la corte annessa risultavano censiti in catasto fabbricati al fl. 1116, p.lla 869 e p.lla 1593 graffate, z.c. 6, categ. A/7, cl.8, vani 16,5, p.t-i-2, r.c.euro 4.686,85 (la casa); p.lla 1594, z.c. 6, categ. c/6, cl.14, mq.22, p.t., r.c. euro 120,44 (il garage); p.lla 150 sub. 501 bene comune non censibile (l'area a corte); b) che la costituita società ha presentato al comune di Roma in data 12 marzo 2009 al n. 25258 di protocollo un progetto di variante in corso d'opera ai sensi del dpr 380/01 art.22 al permesso di costruire n. 1113 del 12/12/2007; c) che, a seguito di accertamenti eseguiti nel ventennio, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata vincolata al servizio di altre costruzioni ad eccezione dell'atto d'obbligo stipulato con atto a mio rogito rep. n. 22707 in data 22 ottobre 2007 e trascritto a Roma il 23 ottobre 2007 form. n. 82793 funzionale al rilascio del permesso di costruire di cui sopra.

Atto d'obbligo notaio Antonio Oliva in Roma del 16/02/2010 repertorio 25501/17014 trascritto a Roma 1 il 16/02/2010 reg gen 16778 reg part 8772 nel quale si chiede l'applicazione della norma tributaria di cui all'art.20 della l. 28/1/1977 n.10 desiderando essa costituita società uniformarsi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, la stessa con il presente atto per se e suoi aventi causa, si obbliga: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari e a mantenere a giorno e libera la superficie a

portico stamponato del piano rialzato, così come risulta dalla planimetria allegata; -a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 143,29 (centoquarantatre, virgola ventinove)a parcheggio privato assumendone a proprie cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, in aggiunta alla superficie già prevista nell'ultimo atto d'obbligo del 10 maggio 2009, con la precisazione che l'autorimessa interrata della superficie di mq. 201 (duecentouno) circa non risulta essere legata alle residenze edificate in quanto non sono stati richiesti i vantaggi economici legati alla l. 122/89; - a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm., così come risulta dalla pianta allegata. non ottemperando essa costituita all'impegno con il presente atto assunto verso il comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà, del comune stesso provvedere quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essi costituiti proprietaria ed loro aventi causa. l'obbligo in oggetto, da trascriversi presso l'ufficio dei registri immobiliari di Roma i, non potrà essere cancellato o modificato senza il previo benestare del comune di Roma. Le spese del presente atto sono a carico della richiedente parte.

#### Stato di occupazione

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dai figli

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dai figli

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 07/06/2007

Reg. gen. 00000 - Reg. part. 26379

Importo: € 5.000.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXX

Capitale: € 2.500.000,00

Note: Annotamenti erogazioni parziali: in data 6 agosto 2007 n. 49627 formalità, in data 2 aprile 2008 n. 10784 formalità e in data 22 febbraio 2010 n. 4712 formalità; restrizione di beni in data 22 febbraio 2010 n. 4713 formalità; frazionamento in quota in data 22 febbraio 2010 n. 4714 formalità; erogazione a saldo in data 13 luglio 2010 n. 16131 formalità; riduzione di somma in data 13 luglio 2010 n. 16132 formalità; frazionamento in quota in data 13 luglio 2010 n. 16133 formalità; cessione dell'ipoteca in

data 9 agosto 2022 n. 10100 di formalità a favore della contro  
comunicazioni di cancellazione parziale: n. 26742 del 16/11/2010, 3467 del 14/02/2013, n. 7979  
del 7/5/2013, n. 6714 del 3/4/2014 e n. 3910 del 27/2/2020;

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo ex art 77 DPR 602/73

Iscritto a Roma 1 il 06/03/2015

Reg. gen. 21289 - Reg. part. 3215

Importo: € 4.523.076,26

A favore di XXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXX

Capitale: € 2.261.538,13

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 08/11/2022

Reg. gen. 144566 - Reg. part. 101945

A favore di XXXXXXXXX.

Contro XXXXXXXXX

#### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 07/06/2007

Reg. gen. 00000 - Reg. part. 26379

Importo: € 5.000.000,00

A favore di XXXXXXXXX.

Contro XXXXXXXXX

Capitale: € 2.500.000,00

Note: Annotamenti erogazioni parziali: in data 6 agosto 2007 n. 49627 formalità, in data 2 aprile 2008 n. 10784 formalità e in data 22 febbraio 2010 n. 4712 formalità; restrizione di beni in data 22 febbraio 2010 n. 4713 formalità; frazionamento in quota in data 22 febbraio 2010 n. 4714 formalità; erogazione a saldo in data 13 luglio 2010 n. 16131 formalità; riduzione di somma in data 13 luglio 2010 n. 16132 formalità; frazionamento in quota in data 13 luglio 2010 n. 16133 formalità; cessione dell'ipoteca in data 9 agosto 2022 n. 10100 di formalità a favore della contro  
comunicazioni di cancellazione parziale: n. 26742 del 16/11/2010, 3467 del 14/02/2013, n. 7979 del 7/5/2013, n. 6714 del 3/4/2014 e n. 3910 del 27/2/2020;

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo ex art 77 DPR 602/73

Iscritto a Roma 1 il 06/03/2015

Reg. gen. 21289 - Reg. part. 3215

Importo: € 4.523.076,26

A favore di XXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXX

Capitale: € 2.261.538,13

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 08/11/2022

Reg. gen. 144566 - Reg. part. 101945

A favore di XXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXX

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

Il fabbricato che ospita l'immobile ricade in Zona O – Recupero Urbanistico con Piano Particolareggiato nucleo 51/O approvato con D.C.C. 312/94 Nuovo P.R.G.: Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, PIANO T**

Il fabbricato che ospita l'immobile ricade in Zona O – Recupero Urbanistico con Piano Particolareggiato nucleo 51/O approvato con D.C.C. 312/94 Nuovo P.R.G.: Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

Il complesso di fabbricati è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 1113 del 12 dicembre 2007 (prot. 76426 del 12 dicembre 2007). Successivamente risultano presentate presso il X municipio (già XIII municipio) dalla società costruttrice la D.I.A. di variante in corso d'opera al permesso di costruire prot. 59268 del 08-07-2008, la D.I.A. prot. 25258 del 12-03-2009 per variante in corso d'opera e l'integrazione al progetto 1113/2007 prot. 27906 del 19-03-2009.

Come da comunicazione del Municipio X (già XIII) prot. 49532 del 9 aprile 2025 che si allega, tale documentazione non è stata reperita e pertanto, per la verifica della conformità, si è fatto riferimento al progetto allegato al permesso di costruire.

Rispetto al progetto approvato con il permesso di costruire n. 1113 del 12 dicembre 2007 e visionato dal sottoscritto, all'atto dell'accesso si sono rilevate le seguenti difformità, tutte realizzate in assenza di titolo abilitativo: il piano seminterrato dall'originaria destinazione cantina è stato trasformato in una porzione dell'appartamento con due camere da letto e un bagno, inglobando anche l'intercapedine all'interno della



superficie utile; al piano terra è stato chiuso il portico aumentando la superficie abitabile del soggiorno, il piano primo da soffitta è stato trasformato in una camera da letto ed è stato realizzato un bagno.

Gli abusi riscontrati non sono sanabili e non si può rientrare nell'ipotesi di cui all'art. 40 della legge 47-1985 e SS.MM.II. Nella valutazione il sottoscritto ha fatto pertanto riferimento alle destinazioni e alle superfici regolarmente autorizzate, e si è applicato un decremento del 30% tenuto conto della necessità della rimessa in pristino a carico dell'acquirente. La circostanza che non siano stati reperiti i successivi documenti sopracitati non è rilevante ai fini della valutazioni sopra riportate, poiché le trasformazioni rilevate per essere autorizzabili necessitano obbligatoriamente di un nuovo permesso di costruire e non sono in ogni caso assentibili tramite la presentazione di una semplice D.I.A.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, PIANO T**

---

Il complesso di fabbricati è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 1113 del 12 dicembre 2007 (prot. 76426 del 12 dicembre 2007). Successivamente risultano presentate presso il X municipio (già XIII municipio) dalla società costruttrice la D.I.A. di variante in corso d'opera al permesso di costruire prot. 59268 del 08-07-2008, la D.I.A. prot. 25258 del 12-03-2009 per variante in corso d'opera e l'integrazione al progetto 1113/2007 prot. 27906 del 19-03-2009.

Come da comunicazione del Municipio X (già XIII) prot. 49532 del 9 aprile 2025 che si allega, tale documentazione non è stata reperita e pertanto, per la verifica della conformità, si è fatto riferimento al progetto allegato al permesso di costruire.

Il posto auto è conforme a quanto autorizzato.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

---

L'amministratore non ha fatto pervenire alcuna comunicazione in merito.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DI CASTEL PORZIANO 343, PIANO T**

---

L'amministratore non ha fatto pervenire alcuna comunicazione in merito.

### **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) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1  
L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Infernetto, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A., a sud della via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Litorale di Catel Fusano; la zona è caratterizzata da

insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono sufficienti e la zona è collegata dalle vicina via Alessandro Stradella con la via Cristoforo Colombo. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il complesso immobiliare è composto da tre fabbricati con tipologia a schiera con unità immobiliari di diverse superfici. L'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento distinto con l'interno 9, si sviluppa su tre livelli: il piano interrato originariamente destinato a cantina, essiccatoio, locale tecnico e intercapedine, il piano terra destinato ad abitazione con portico e il piano primo originariamente destinato a soffitta. Completa la consistenza un giardino di pertinenza esclusiva, un posto auto scoperto posto all'interno dello spazio comune del complesso immobiliare. Nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile si sviluppa su tre livelli; il piano interrato è attualmente destinato ad abitazione con due camera da letto, un bagno e un disimpegno, il piano terra è destinato ad abitazione con un soggiorno con angolo cottura, e un bagno e un terrazzo, il piano sottotetto è destinato a mansarda con una camera da letto, e un bagno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Normale lo stato di manutenzione al piano terra e primo, mentre al piano interrato si sono riscontrate rilevanti tracce di umidità e muffe dovute a condensa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2909, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 174.984,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di stasi, dovuto alla situazione generale e alla congiuntura internazionale con una sostanziale stabilità dei valori di mercato; 2) l'immobile è ubicato in una zona estremamente periferica, non particolarmente dotata di servizi; 3) le criticità riscontrate relativamente alle trasformazioni non sanabili tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato incidono in maniera rilevante sulla valutazione del cespite. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili ad uso residenziale, i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Suburbana/Infernetto INFERNETTO, Codice di Zona E94, microzona 231, Abitazioni civili in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 2.000,00 a €/mq. 2.900,00; Tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore leggermente inferiore alla media dei valori unitari sopra riportati, pari a €/mq. 2.400,00.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T  
Si tratta del posto auto scoperto di pertinenza all'interno del cortile comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2909, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.600,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di stasi, dovuto alla situazione generale e alla congiuntura internazionale con una sostanziale stabilità dei valori di mercato; 2) l'immobile è ubicato in una zona estremamente periferica, non particolarmente dotata di servizi; 3) le criticità riscontrate relativamente alle trasformazioni non sanabili tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato incidono in maniera rilevante sulla valutazione del cespite. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili ad uso residenziale, i

seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Suburbana/Infernetto INFERNETTO, Codice di Zona E94, microzona 231, Abitazioni civili in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 2.000,00 a €/mq. 2.900,00; Tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore leggermente inferiore alla media dei valori unitari sopra riportati, pari a €/mq. 2.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1	72,91 mq	2.400,00 €/mq	€ 174.984,00	100,00%	€ 174.984,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T	4,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 9.600,00	100,00%	€ 9.600,00
Valore di stima:					€ 184.584,00

Valore di stima: € 184.584,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30,00	%

**Valore finale di stima: € 129.000,00**

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 04/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lazzaro Vincenzo



## ELENCO ALLEGATI

- 01 visura catastale
- 02 planimetrie catastali
- 03 rilievo planimetrico
- 04 rilievo fotografico
- 05 permesso di costruire 2007\_1113
- 06 stralcio progetto
- 07 comunicazioni X Municipio
- 08 atto di provenienza
- 09 atti d'obbligo – note di trascrizione
- 10 certificato contestuale residenza e stato di famiglia
- 11 perizia privacy

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, interno 9, piano S1-T-1  
L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Infernetto, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A., a sud della via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Litorale di Catel Fusano; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono sufficienti e la zona è collegata dalle vicina via Alessandro Stradella con la via Cristoforo Colombo. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il complesso immobiliare è composto da tre fabbricati con tipologia a schiera con unità immobiliari di diverse superfici. L'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento distinto con l'interno 9, si sviluppa su tre livelli: il piano interrato originariamente destinato a cantina, essiccatoio, locale tecnico e intercapedine, il piano terra destinato ad abitazione con portico e il piano primo originariamente destinato a soffitta. Completa la consistenza un giardino di pertinenza esclusiva, un posto auto scoperto posto all'interno dello spazio comune del complesso immobiliare. Nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile si sviluppa su tre livelli; il piano interrato è attualmente destinato ad abitazione con due camera da letto, un bagno e un disimpegno, il piano terra è destinato ad abitazione con un soggiorno con angolo cottura, e un bagno e un terrazzo, il piano sottotetto è destinato a mansarda con una camera da letto, e un bagno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Normale lo stato di manutenzione al piano terra e primo, mentre al piano interrato si sono riscontrate rilevanti tracce di umidità e muffe dovute a condensa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2909, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato che ospita l'immobile ricade in Zona O – Recupero Urbanistico con Piano Particolareggiato nucleo 51/O approvato con D.C.C. 312/94 Nuovo P.R.G.: Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - viale di Castel Porziano 343, piano T

Si tratta del posto auto scoperto di pertinenza all'interno del cortile comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2909, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato che ospita l'immobile ricade in Zona O – Recupero Urbanistico con Piano Particolareggiato nucleo 51/O approvato con D.C.C. 312/94 Nuovo P.R.G.: Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

**Prezzo base d'asta: € 129.000,00**