

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1114/2023 riunita a 281/2024 del R.G.E.

promossa da

Siena NPL 2018 Srl

contro

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	6
Confini	6
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	8
Servitù, censo, livello, usi civici	
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	10

Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	13
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Villaggio Prenestino, un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Prenestina Nuova e il raccordo autostradale della A24 Roma L'Aquila. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati. I servizi di quartiere sono sufficienti e la località è caratterizzata per la maggior parte da fabbricati di tipologia spontanea con rifiniture economiche. E' collegata con il centro e con il G.R.A. dalla vicina via Prenestina Nuova e dall'uscita dell'A24 Ponte di Nona distante circa km. 2. Il fabbricato che ospita l'immobile fa parte di un complesso di tre fabbricati di villini a schiera che si sviluppano su tre livelli: il piano seminterrato destinato a garage, il piano terra destinato ad abitazione e il piano primo destinato a soffitta. Oggetto del pignoramento è il villino n. 3 della palazzina "B" che si sviluppa su tre livelli: il piano seminterrato, catastalmente destinato a garage, è stato trasformato, in assenza di titolo, in un'unità immobiliare abitativa composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno (indicato nella presente relazione come bene n. 2); il piano terra è destinato ad abitazione con un soggiorno, una cucina (ricavata dalla trasformazione abusiva del locale accessorio originariamente a destinazione non residenziale), una camera da letto, un bagno, un portico e un balcone; il piano sottotetto è destinato a soffitta ma è stato trasformato in assenza di titolo abilitativo in una mansarda con una camera da letto e un bagno. Completa la consistenza un giardino di pertinenza esclusiva. La pavimentazione è in monocottura per tutto l'appartamento ad eccezione dei bagni; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e dotati di persiane metalliche. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Normale lo stato di manutenzione.

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 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Si tratta del garage di pertinenza dell'appartamento soprastante, ubicato al piano seminterrato e che risulta trasformato, in assenza di titolo edilizio, in un appartamento autonomo con accesso separato dal cortile di pertinenza.

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** - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 3/4)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/4)

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 3/4)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/4)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 3/4)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/4)

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 3/4)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

L'appartamento confina con distacco su due lati, appartamento int 2 fabbricato B

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Il garage confina con intercapedine su due lati, garage dell'appartamento interno int 2 del fabbricato B, rampa di accesso, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	47,25 mq	56,20 mq	1	56,20 mq	2,70 m	T

Soffitta	20,15 mq	28,00 mq	0,333	9,32 mq	1,80 m	1
Locale accessorio	5,50 mq	7,90 mq	0,5	3,95 mq	2,70 m	T
Balcone	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	T
Portico	10,60 mq	10,60 mq	0,333	3,53 mq	2,70 m	T
Corte esclusiva	155,00 mq	155,00 mq	0,05	7,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella consistenza si sono indicate le destinazioni conformi al progetto e alla planimetria catastale

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	61,00 mq	75,00 mq	0,5	37,50 mq	2,77 m	S1
Totale superficie convenzionale:				37,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella consistenza si è indicata la destinazione conforme al progetto e alla planimetria catastale

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

			Cens.			catastale				
669	346	510	6	A7	4	3,5 vani	75 mq	524,2 €	T-1	sub 511

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali corrispondono allo stato dei luoghi e a quanto riportato nel pignoramento; l'indirizzo non corrisponde poichè catastalmente viene indicata via Crognaleto S.N.C. (l'immobile ha accesso sia da via Fosso dell'Osa che da via Crognaleto); la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per le destinazioni in essa indicate. Sono state infatti abusivamente variate le destinazioni d'uso del piano sottotetto e del locale accessorio, trasformati in assenza di titolo in superfici residenziali. 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 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	346	524	6	C6	9	63 mq	74 mq	159,43 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali corrispondono allo stato dei luoghi e a quanto riportato nel pignoramento; l'indirizzo non corrisponde poichè catastalmente viene indicata via Crognaleto S.N.C. (l'immobile ha accesso sia da via Fosso dell'Osa che da via Crognaleto); la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per le destinazioni in essa indicate. Il locale garage è stato trasformato in assenza di titolo in un appartamento autonomo composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno. Poiché l'abuso non è sanabile non si è presentata una nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

VINCOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

Atto d'obbligo Notaio Raffaele Casertano del 13 settembre 2007, repertorio 57193, raccolta 19388, trascritto a Roma 1 il 15 settembre 2007 reg. gen. 166155 reg. part. 71714 con il quale la società costruttrice ****

S.r.l. si obbliga a:

- a) a vincolare l'area occorrente di metri quadrati 2.241,00 (duemiladuecentoquarantuno/00) al servizio della progettata costruzione così come risulta dalle planimetrie allegate conformi al progetto approvato e costituenti parte integrante del presente atto;
- b) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano garage, al piano soffitte al servizio dell'edificio, ed a mantenere la destinazione d'uso non residenziale dell'accessorio al piano terra al servizio dell'edificio, ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- c) a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 447,44 (quattrocentoquarantasette/44) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa 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 cm. 60 (sessanta), nonché a porre a dimora numero 26 (ventisei) alberi di altezza non inferiore a metri quadrati 4,50 (quattro virgola cinquanta), come così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto.

Si precisa che le trasformazioni effettuate sull'immobile in assenza di titolo edilizio sono in contrasto con parte delle prescrizioni riportate al punto "B" del suddetto atto d'obbligo, in riferimento all'obbligo di mantenere la destinazione d'uso non residenziale del locale accessorio al piano terra e la destinazione soffitta al piano primo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Atto d'obbligo Notaio Raffaele Casertano del 13 settembre 2007, repertorio 57193, raccolta 19388, trascritto a Roma 1 il 15 settembre 2007 reg. gen. 166155 reg. part. 71714 con il quale la società costruttrice *****

S.r.l. si obbliga a:

- a) a vincolare l'area occorrente di metri quadrati 2.241,00 (duemiladuecentoquarantuno/00) al servizio della progettata costruzione così come risulta dalle planimetrie allegate conformi al progetto approvato e costituenti parte integrante del presente atto;
- b) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano garage, al piano soffitte al servizio dell'edificio, ed a mantenere la destinazione d'uso non residenziale dell'accessorio al piano terra al servizio dell'edificio, ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, così come riportato nell'allegata planimetria conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto;
- c) a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 447,44 (quattrocentoquarantasette/44) a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa 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 cm. 60 (sessanta), nonché a porre a dimora numero 26 (ventisei) alberi di altezza non inferiore a metri quadrati 4,50 (quattro virgola cinquanta), come così come risulta dalla planimetria allegata conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto.

Si precisa che le trasformazioni effettuate sull'immobile in assenza di titolo edilizio sono in contrasto con parte delle prescrizioni riportate al punto "B" del suddetto atto d'obbligo, in riferimento all'obbligo di mantenere la destinazione d'uso al piano garage.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dai debitori XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX e dal figlio comproprietario XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dai debitori XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX e dal figlio comproprietario XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/2018 al 28/09/2019	XXXXXXXXXX nata a *** il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a il XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	Atto giudiziario - Sentenza Traslativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	29/03/2018	6853	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/07/2018	81306	57041
		Registrazione			
Dal 29/09/2019	XXXXXXXXXX nata a **** il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a il XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/01/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/01/2020	6527	4871

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5 - Tuscolano	15/01/2020	383942	88888

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/2018 al 28/09/2019	XXXXXXXXXX nata a **** il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a il XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	Atto giudiziario - Sentenza Traslativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	29/03/2018	6853	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/07/2018	81306	57041
		Registrazione			
Dal 29/09/2019	XXXXXXXXXX nata a *** il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a il XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/01/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/01/2020	6527	4871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5 - Tuscolano	15/01/2020	383942	88888

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 14/03/2008
Reg. gen. 32044 - Reg. part. 6511
Importo: € 4.000.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
Capitale: € 2.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 02/02/2016
Reg. gen. 10147 - Reg. part. 6844
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX Srl
- **Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Roma 1 il 31/07/2017
Reg. gen. 93108 - Reg. part. 63103
A favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 30/10/2023
Reg. gen. 96224 - Reg. part. 130934
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/03/2024
Reg. gen. 34853 - Reg. part. 26525
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 14/03/2008
Reg. gen. 32044 - Reg. part. 6511
Importo: € 4.000.000,00
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX
Capitale: € 2.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 02/02/2016
Reg. gen. 10147 - Reg. part. 6844
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX Srl
- **Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Roma 1 il 31/07/2017
Reg. gen. 93108 - Reg. part. 63103
A favore di XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 30/10/2023
Reg. gen. 96224 - Reg. part. 130934
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/03/2024
Reg. gen. 34853 - Reg. part. 26525
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

L'immobile ricade in zona "Città della trasformazione: ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Zona "O" Recupero Urbanistico, all'interno del Piano Particolareggiato del Nucleo di Recupero 18 "Castelverde - Osa S.Eligio" approvato con D.G.R. 01-2013.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile ricade in zona "Città della trasformazione: ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Zona "O" Recupero Urbanistico, all'interno del Piano Particolareggiato del Nucleo di Recupero 18 "Castelverde - Osa S.Eligio" approvato con D.G.R. 01-2013.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Il complesso di fabbricati è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 906 del 29 ottobre 2007 (prot. 64174 del 26 ottobre 2007).

Successivamente risulta presentata dalla società costruttrice ***** la D.I.A. prot. 61331 del 17 luglio 2008 ma, come da comunicazione del Municipio VI (già VIII) prot. 94698 del 15 maggio 2025 che si allega, il fascicolo non è stato reperito 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 906/2007, e visionato dal sottoscritto presso l'archivio progetti del Comune di Roma, all'atto dell'accesso si sono rilevate le seguenti difformità, tutte realizzate in assenza di titolo abilitativo:

- 1) il piano seminterrato dall'originaria destinazione garage e cantina è stato trasformato in un appartamento autonomo, con un soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno e un'altezza interna superiore di cm 15 rispetto a quanto autorizzato;
- 2) al piano terra il locale accessorio, non residenziale e non abitativo, è stato trasformato in cucina;
- 3) il piano sottotetto dall'originaria destinazione soffitta è stato trasformato in mansarda; è stato realizzato un locale destinato a bagno ed è stato realizzato il tetto ad un'altezza interna superiore di cm. 15 (m. 2,55) rispetto a quanto autorizzato (m. 2,35);
- 4) è stato realizzato un piccolo manufatto abusivo in muratura all'interno del giardino.

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 sia stata reperita la D.I.A. sopracitata non è rilevante ai fini della valutazioni sopra riportate, poiché le trasformazioni riscontrate per essere autorizzabili necessitano obbligatoriamente di permesso di costruire e non sono in ogni caso assentibili tramite la presentazione di una semplice D.I.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

Non vi è condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato a schiera ubicata a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Villaggio Prenestino, un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Prenestina Nuova e il raccordo autostradale della A24 Roma L'Aquila. La zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati. I servizi di quartiere sono sufficienti e la località è caratterizzata per la maggior parte da fabbricati di tipologia spontanea con rifiniture economiche. E' collegata con il centro e con il G.R.A. dalla vicina via Prenestina Nuova e dall'uscita dell'A24 Ponte di Nona distante circa km. 2. Il fabbricato che ospita l'immobile fa parte di un complesso di tre fabbricati di villini a schiera che si sviluppano su tre livelli: il piano seminterrato destinato a garage, il piano terra destinato ad abitazione e il piano primo destinato a soffitta. Oggetto del pignoramento è il villino n. 3 della palazzina "B" che si sviluppa su tre livelli: il piano seminterrato, catastalmente destinato a garage, è stato trasformato, in assenza di titolo, in un'unità immobiliare abitativa composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno (indicato nella presente relazione come bene n. 2); il piano terra è destinato ad abitazione con un soggiorno, una cucina (ricavata dalla trasformazione abusiva del locale accessorio originariamente a destinazione non residenziale), una camera da letto, un bagno e un balcone; il piano sottotetto è destinato a soffitta ma è stato trasformato in assenza di titolo abilitativo in una mansarda con una camera da letto e un bagno. Completa la consistenza un giardino di pertinenza esclusiva. La pavimentazione è in monocottura per tutto l'appartamento ad eccezione dei bagni; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e dotati di persiane metalliche. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Normale lo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 346, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A7, Graffato sub 511

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

Valore di stima del bene: € 139.621,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili 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, sufficientemente dotata di servizi ma in un contesto caratterizzato da fabbricati di tipologia sostanzialmente economica, spesso realizzati in maniera autonoma in assenza di titolo e successivamente condonati; 3) le difformità riscontrate e la necessità della rimessa in pristino per una regolarizzazione di tali irregolarità fanno ulteriormente calare il valore dell'immobile.

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/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA), Codice di Zona E165, Microzona 198, Abitazioni in ville e villini: da €/mq. 1.650,00 a €/mq. 2.400,00; Tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un

valore unitario inferiore alla media tra i valori unitari sopra riportati, pari a €/mq. 1.700,00. A tale importo andrà detratto il costo per la rimessa in pristino che può indicativamente essere quantificato nel 30% del valore dell'immobile, tenuto conto della rilevanza degli interventi per riportare l'immobile a un stato conforme a quanto autorizzato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1
Si tratta del garage di pertinenza dell'appartamento soprastante, ubicato al piano seminterrato e che risulta trasformato, in assenza di titolo edilizio, in un appartamento autonomo con accesso separato dal cortile di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 346, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 63.750,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili 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, sufficientemente dotata di servizi ma in un contesto caratterizzato da fabbricati di tipologia sostanzialmente economica, spesso realizzati in maniera autonoma in assenza di titolo e successivamente condonati; 3) le difformità riscontrate e la necessità della rimessa in pristino per una regolarizzazione di tali irregolarità fanno ulteriormente calare il valore dell'immobile.

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/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA), Codice di Zona E165, Microzona 198, Abitazioni in ville e villini: da €/mq. 1.650,00 a €/mq. 2.400,00; Tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore unitario inferiore alla media tra i valori unitari sopra riportati, pari a €/mq. 1.700,00. A tale importo andrà detratto il costo per la rimessa in pristino che può indicativamente essere quantificato nel 30% del valore dell'immobile, tenuto conto della rilevanza degli interventi per riportare l'immobile a un stato conforme a quanto autorizzato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato a schiera Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano T-1	82,13 mq	1.700,00 €/mq	€ 139.621,00	100,00%	€ 139.621,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Fosso dell'Osa 553/D, edificio B, interno 3, piano S1	37,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 63.750,00	100,00%	€ 63.750,00
Valore di stima:					€ 203.371,00

Valore di stima: € 203.371,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 120.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili 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, sufficientemente dotata di servizi ma in un contesto caratterizzato da fabbricati di tipologia sostanzialmente economica, spesso realizzati in maniera autonoma in assenza di titolo e successivamente condonati; 3) le difformità riscontrate e la necessità della rimessa in pristino per una regolarizzazione di tali irregolarità fanno ulteriormente calare il valore dell'immobile.

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/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA), Codice di Zona E165, Microzona 198, Abitazioni in ville e villini: da €/mq. 1.650,00 a €/mq. 2.400,00; Tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore unitario inferiore alla media tra i valori unitari sopra riportati, pari a €/mq. 1.700,00. A tale importo andrà detratto il costo per la rimessa in pristino che può indicativamente essere quantificato nel 30% del valore stimato, tenuto conto della rilevanza degli interventi per riportare l'immobile a un stato conforme a quanto autorizzato.

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 06/06/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- 01 visure catastali
- 02 planimetrie catastali
- 03 rilievo planimetrico
- 04 rilievo fotografico
- 05 sentenza traslativa 6641_2018
- 06 permesso di costruire
- 07 stralcio elaborato progettuale
- 08 copia atto d'obbligo
- 09 comunicazione Municipio VI
- 10 elenco formalità
- 11 perizia formato privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO A SCHIERA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 14/03/2008
Reg. gen. 32044 - Reg. part. 6511
Importo: € 4.000.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
Capitale: € 2.000.000,00
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 30/10/2023
Reg. gen. 96224 - Reg. part. 130934
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/03/2024
Reg. gen. 34853 - Reg. part. 26525
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FOSSO DELL'OSA 553/D, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 14/03/2008
Reg. gen. 32044 - Reg. part. 6511
Importo: € 4.000.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
Capitale: € 2.000.000,00
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 30/10/2023
Reg. gen. 96224 - Reg. part. 130934
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/03/2024
Reg. gen. 34853 - Reg. part. 26525
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX