

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fortuna Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 1151/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	10



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali	16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1	19
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1	24
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1	26
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	29
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto Unico	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1151/2023 del R.G.E.....	39
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.993,86	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	41
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1	42



In data 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Fortuna Roberta, con studio in Via Francesca Bertini, 51 Int 24 - 00125 - Roma (RM), email arch.r.fortuna@gmail.com, PEC ro.fortuna@pec.archrm.it, Tel. 347 6807978, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1 (Coord. Geografiche: 41.787625,12.340182)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.787625,12.340182)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova al secondo livello di una palazzina che è parte di un complesso residenziale a uso civile abitazione realizzato nella metà degli anni '80 e ubicato in Via Vincenzo Petra n. 151, zona Dragoncello del Municipio X di Roma Capitale situata tra la Via del Mare e il fiume Tevere. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, nel raggio di un chilometro si trovano servizi, negozi, scuole e mezzi pubblici. L'appartamento è individuato con l'interno n. 6 della scala A e ha l'annessa cantina al piano interrato individuata con l'interno n. 8. L'appartamento è costituito da un soggiorno con accesso a un grande balcone, una cucina servita da un piccolo balcone, due disimpegni di cui il primo conduce a una camera con balcone e a un bagno con finestra dotato di doccia, il secondo a due camere, a un bagno cieco dotato di vasca e a un piccolo ripostiglio. L'appartamento è provvisto al piano S1 anche di un posto auto box (immobile n. 2) e ha doppia esposizione verso Nord-Est e verso Sud-Ovest.

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.

Il complesso residenziale di cui fa parte l'appartamento con annessa cantina, oggetto di pignoramento immobiliare, è stato costruito dalla *** su un terreno di proprietà e nell'anno 2002 l'immobile è stato trasferito alla *** che poi ha successivamente venduto.

Sono stati effettuati due sopralluoghi da parte del Custode giudiziario e dell'Esperto stimatore, il primo in data 08-10-2024 e il secondo in data 07-01-2025. Si allega il verbale del primo accesso all'immobile (All. 6).



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova al piano interrato comune a due palazzine che sono parte di un complesso residenziale a uso civile abitazione realizzato nella metà degli anni '80 e ubicato in Via Vincenzo Petra n. 151, zona Dragoncello del Municipio X di Roma Capitale, situata tra la Via del Mare e il fiume Tevere. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, nel raggio di un chilometro si trovano servizi, negozi, scuole e mezzi pubblici. Il posto auto box è individuato con l' interno n. 6 al piano interrato "autorimessa" comune agli edifici D/5-6 e D/7 ed è costituito da un unico ambiente rettangolare non distante dalla rampa di accesso carrabile a cui si accede con l'autovettura dal livello strada nel comprensorio, a piedi con l'ascensore interno al palazzo e una successiva rampa di scale.

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.

Il complesso residenziale di cui fa parte il posto auto box, oggetto di pignoramento immobiliare, è stato costruito dalla *** su un terreno di proprietà e nell'anno 2002 l'immobile è stato trasferito alla *** che poi ha successivamente venduto. Sono stati effettuati due sopralluoghi da parte del Custode giudiziario e dell'Esperto stimatore, il primo in data 08-10-2024 e il secondo in data 07-01-2025. Si allega il verbale del primo accesso all'immobile (All. 6).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

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) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

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) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il titolare dell'eredità^{***} 36 e deceduto
in data^{***} era coniuge della debitrice^{***} Il diritto di piena
proprietà degli immobili pignorati per la quota di 1/1 è attualmente rappresentato dal Curatore dell'eredità
giacente **** Omissis **** in virtù del provvedimento di nomina del 12-09-2019 nell'ambito del procedimento
ex art. 481 bis del cpc RG^{***} dell'Ufficio Successioni del Tribunale di Roma.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il titolare dell'eredità^{***} e deceduto
in data^{***} era coniuge della debitrice^{***} . Il diritto di piena
proprietà degli immobili pignorati per la quota di 1/1 è attualmente rappresentato dal Curatore dell'eredità
giacente **** Omissis **** in virtù del provvedimento di nomina del 12-09-2019 nell'ambito del procedimento
ex art. 481 bis del cpc RG^{***} dell'Ufficio Successioni del Tribunale di Roma.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

L'appartamento distinto con l'interno n. 6 confina con: vano scala A condominiale (catastalmente scala 1), appartamento int. 5 e appartamento int. 5 scala 2.

La cantina distinta con l'interno n. 8 confina con: locale condominiale, corridoio comune e cantina int. 9.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Il posto auto box distinto con l'interno n. 6 confina con: spazio di manovra, box int. 7 e box int. 5.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,90 mq	98,90 mq	1	98,90 mq	2,70 m	2
Balcone coperto 1	10,40 mq	12,37 mq	0,30	3,71 mq	2,70 m	2
Balcone coperto 2	4,10 mq	5,80 mq	0,30	1,74 mq	2,70 m	2
Balcone coperto 3	2,27 mq	2,94 mq	0,30	0,88 mq	2,70 m	2
Cantina	25,70 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	2,67 m	S1
Totale superficie convenzionale:				111,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria di rilievo dell'appartamento con riportate le misure principali degli ambienti interni, dei balconi e della cantina annessa, è inserita tra gli allegati (all. 5). Le consistenze sono calcolate essenzialmente in base al rilievo diretto dell'immobile, eseguito con metodo tradizionale, secondo i criteri generali del DPR n. 138 del 23-03-1998, allegato C.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Box	15,20 mq	16,10 mq	1	16,10 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria di rilievo del posto auto box con riportate le misure principali è inserita tra gli allegati (all. 5). Il box ha l'altezza interna di circa 2,50 metri (come indicato nella planimetria catastale) ma la parte terminale ha un'altezza di 4,40 metri per una profondità di 1,20 metri circa, pertanto l'altezza media ponderale è di circa 3,00 metri. Le consistenze sono calcolate essenzialmente in base al rilievo diretto dell'immobile, eseguito con metodo tradizionale, secondo i criteri generali del DPR n. 138 del 23-03-1998, allegato C.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2002 al 22/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 2384, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 906,38 Piano 2 - S 1
Dal 22/04/2004 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 2384, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 906,38 Piano 2 - S 1
Dal 13/12/2004 al 01/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 2384, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 906,38 Piano 2 - S 1
Dal 01/09/2010 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 2384, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale Totale: 117 mq Totale escluse aree scoperte: 110 m mq Rendita € 906,38 Piano 2 - S 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si fa presente che: in Visura storica catastale per immobile, nella Situazione dell'unità immobiliare dal

09/11/2015 sono stati inseriti in Visura i dati di superficie. L'ultimo proprietario **** Omissis **** indicato in Visura catastale è deceduto in data 1*** 2 (attualmente il diritto di piena proprietà degli immobili pignorati per la quota di 1/1 è rappresentato dal Curatore dell'eredità giacente **** Omissis **** in virtù del provvedimento di nomina del 12-09-2019 nell'ambito del procedimento ex art. 481 bis del cpc RG *** dell'Ufficio Successioni del Tribunale di Roma).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2002 al 22/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 2393, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Rendita € 70,50 Piano S 1
Dal 22/04/2004 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 2393, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Rendita € 70,50 Piano S 1
Dal 13/12/2004 al 01/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 2393, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Rendita € 70,50 Piano S 1
Dal 01/09/2010 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 2393, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Rendita € 70,50 Piano S 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si fa presente che: in Visura storica catastale per immobile, nella Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 sono stati inseriti in Visura i dati di superficie. L'ultimo proprietario **** Omissis **** indicato in Visura catastale è deceduto in data *** (attualmente il diritto di piena proprietà degli immobili pignorati per la quota di 1/1 è rappresentato dal Curatore dell'eredità giacente **** Omissis **** in virtù del provvedimento di nomina del 12-09-2019 nell'ambito del procedimento ex art. 481 bis del cpc RG *** dell'Ufficio Successioni del Tribunale di Roma).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1104	2384	12	6	A2	5	6,5	Totale: 117 mq; Totale: escluse aree scoperte: 110 mq	906,38 €	2 - S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme né alla planimetria catastale né alla planimetria di Progetto della Concessione edilizia a causa sia della finestra installata a chiusura del piccolo balcone adiacente la cucina sia di alcune difformità interne e di prospetto. La cantina è conforme sia alla planimetria catastale sia alla planimetria di Progetto della Concessione edilizia a meno di lievi imperfezioni grafiche di rappresentazione dei pilastri.

I dati catastali riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono ai dati reali.

Le opere di rimozione delle superfetazioni e la sanatoria delle difformità interne ed esterne dell'appartamento sono autorizzabili con Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed eventuale aggiornamento della planimetria catastale anche della cantina annessa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1104	2393	8	6	C6	13	15 mq	Totale: 15 mq	70,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale stato dei luoghi del posto auto box non è conforme né alla planimetria catastale né alla planimetria di Progetto della Concessione edilizia in quanto in corrispondenza dell'ingresso è mancante la spalletta laterale in muratura, presumibilmente mai realizzata allo scopo di alloggiare una porta basculante più grande. E' possibile sanare la lieve difformità con una C.I.L.A. a sanatoria per le opere interne e il successivo aggiornamento della planimetria catastale. I dati catastali riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono ai dati reali.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. nel ventennio precedente la trascrizione del Pignoramento immobiliare. Alla data del Pignoramento esiste congruenza tra il debitore esecutato e il soggetto titolare del diritto reale oggetto di Pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. nel ventennio precedente la trascrizione del Pignoramento immobiliare. Alla data del Pignoramento esiste congruenza tra il debitore esecutato e il soggetto titolare del diritto reale oggetto di Pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

Non risultano.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Non risultano.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta essere abitato dall'occupante e in medio stato di conservazione e d'uso generale, sia per le finiture interne sia per gli impianti. La caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento invernale e il boiler elettrico per la produzione di acqua calda



sanitaria sono in medio stato di conservazione e d'uso generale e sprovvisti di certificazioni. I pavimenti e i rivestimenti in maioliche della cucina e dei bagni, i sanitari e le rubinetterie, le pitture delle pareti e dei soffitti sono in mediocre stato di conservazione e d'uso mentre i pavimenti degli altri ambienti dell'appartamento, sia interni sia esterni, sono in medio stato di conservazione e d'uso generale considerando anche il periodo storico di costruzione. La cucina presenta distacchi dei pavimenti e della pittura in particolare sul soffitto a causa di infiltrazioni presumibilmente provenienti dal piano superiore, le pitture delle pareti degli altri ambienti sono in medio stato di conservazione e d'uso; il bagno con finestra presenta sul soffitto macchie presumibilmente per infiltrazioni provenienti dal piano superiore. Gli infissi esterni in legno di tutta l'abitazione sono in normale stato di conservazione e d'uso generale. Durante il primo sopralluogo gli impianti erano funzionanti a meno del radiatore di una delle camere e del water nel bagno cieco. Le porte interne sono in medio stato di conservazione e d'uso. Essendo l'appartamento arredato con mobili ingombranti non è stato possibile visionare pavimenti e pareti nella loro interezza; sono comunque visibili anche sulle pareti interne e sui soffitti tracce di condensa che in alcuni casi hanno creato distacchi di pittura e d'intonaco. Le facciate e le condizioni generali del fabbricato sono in medio stato di conservazione ma l'intonaco interno del corpo scala condominiale presenta cenni di degrado. L'appartamento oggetto di stima necessita di una manutenzione ordinaria e straordinaria. La cantina si presenta in normale stato di conservazione e d'uso generale, essendo utilizzata come magazzino e pertanto colma di oggetti non è stato possibile visionare i pavimenti e le pareti nella loro interezza (foto All. 4).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Il posto auto box al momento del sopralluogo risulta essere utilizzato dall'occupante. E' in medio stato di conservazione e d'uso generale, non è funzionante la porta basculante in metallo ad apertura manuale e non è attiva la fornitura elettrica. La pavimentazione in cemento industriale e le pareti in blocchetti pitturati di bianco sono in mediocre stato di conservazione e d'uso generale, i soffitti in cemento faccia a vista sono in medio stato di conservazione e d'uso generale. L'area di manovra del piano interrato si presenta in medio stato di conservazione e d'uso generale. Per quanto riguarda la rampa carrabile e il cancello automatico condominiale di accesso al momento del sopralluogo sembrano non necessitare di urgente manutenzione generale (foto All. 4).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

Le parti comuni a tutti i condomini sono: l'area su cui giace l'edificio, il passaggio esterno di accesso, gli anditi, le scale, gli androni e quanto meglio eventualmente specificato nei Regolamenti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Le parti comuni a tutti i condomini sono: l'area su cui giace l'edificio, il passaggio esterno di accesso, gli anditi, le scale, gli androni e quanto meglio eventualmente specificato nei Regolamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

Non si rileva dagli atti l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6/D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Non si rileva dagli atti l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

L'appartamento si trova al piano secondo di un edificio residenziale costruito negli anni '80 che si sviluppa in quattro livelli fuori terra con copertura in parte a terrazzo, in parte a falde inclinate, e un piano interrato adibito a posti auto e cantine; il livello dei posti auto box si trova leggermente più in basso rispetto al livello delle cantine che è raggiungibile direttamente con l'ascensore, mentre i posti auto sono raggiungibili percorrendo un'ulteriore rampa di scale a scendere. L'edificio è parte del Complesso residenziale Dragoncello dotato di servizio portineria e costituito di tredici palazzine simili i cui prospetti sono stati recentemente mantenuti con pittura di colore ocra-arancio. Dall'ingresso principale al piano terra, attraverso un portone in metallo e vetro, si entra nel piccolo androne in cui si trovano l'ascensore e il corpo scala con gradini rivestiti in materiale lapideo e corrimano in ferro da cui si raggiungono il terrazzo di copertura e il livello interrato. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature esterne a cassetta. Si raggiunge l'ingresso del palazzo D5 scala A (catastalmente scala 1) attraverso un viale carrabile in asfalto con aiuole laterali e marciapiedi, a cui si accede dai cancelli carrabile e pedonale al civico n. 151 di Via Vincenzo Petra; l'area è dotata anche di parcheggi interni al comprensorio a livello strada. L'appartamento ha esposizione doppia verso Nord-Est e verso Sud-Ovest, le finestre e i balconi affacciano sui cortili tra le tre palazzine. L'appartamento è costituito da un soggiorno servito da un grande balcone, una cucina provvista di un piccolo balcone su cui sono alloggiati la caldaia alimentata a gas e il boiler elettrico, due disimpegni che conducono il primo a una camera con balcone e a un bagno con finestra dotato di una doccia, il secondo a due camere, a un bagno cieco dotato di vasca e a un piccolo ripostiglio. L'appartamento è provvisto al piano S1 di una cantina e anche di un posto auto box (immobile n. 2). All'appartamento si accede da un portone di tipo blindato rivestito esternamente color legno. Il riscaldamento invernale avviene tramite caldaia autonoma e radiatori in ghisa e l'acqua calda sanitaria viene prodotta sia con la caldaia sia con il boiler elettrico. I pavimenti e i rivestimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in maioliche dai colori beige/marrone e bianco. Le pareti interne sono rifinite in pittura bianca, tranne la cameretta che ha delle pareti in tinta blu, gli infissi esterni sono in legno doppio vetro a taglio termico e gli avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. Per quanto riguarda l'esterno i due balconi grandi hanno i parapetti fatti di fioriere e corrimano in ferro, mentre il balcone della cucina ha il parapetto in muratura ed è chiuso da una finestra che deve essere rimossa. Tutti i balconi sono coperti superiormente e sono separati dalle proprietà confinanti da divisori in muratura. Per quanto riguarda la cantina essa ha le pareti realizzate in blocchetti pitturati di bianco e il pavimento in cemento industriale, è provvista di areazione naturale sulla parete di fondo e di corrente elettrica per l'illuminazione. La porta di accesso è in alluminio (foto all. 4).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Il posto auto box si trova al piano interrato comune a due edifici residenziali costruiti negli anni '80 che si sviluppano in quattro livelli fuori terra con copertura in parte a terrazzo, in parte a falde inclinate, e un piano interrato adibito a posti auto e cantine; il livello dei posti auto box si trova leggermente più in basso rispetto al livello delle cantine che è raggiungibile direttamente con l'ascensore, mentre i posti auto sono raggiungibili percorrendo un' ulteriore rampa di scale a scendere. Gli edifici sono parte del Complesso residenziale Dragoncello dotato di servizio portineria e costituito di tredici palazzine simili i cui prospetti sono stati recentemente mantenuti con pittura di colore ocra-arancio. Dall'ingresso principale al piano terra, attraverso un portone in metallo e vetro, si entra nel piccolo androne in cui si trovano l'ascensore e il corpo scala con gradini rivestiti in materiale lapideo e corrimano in ferro da cui si raggiungono il terrazzo di copertura e il livello interrato. I fabbricati sono realizzati con struttura portante in cemento armato e tamponature esterne a cassetta. Si raggiunge la rampa carrabile d' ingresso all'autorimessa, comune alle palazzine D/5-6 e D/7, attraverso un viale carrabile in asfalto con aiuole laterali e marciapiedi, a cui si accede dai cancelli carrabile e pedonale al civico n. 151 di Via Vincenzo Petra; l'area è dotata anche di parcheggi interni al comprensorio a livello strada. Il box è costituito da un unico ambiente rettangolare e vi si accede con l'autovettura dalla rampa carrabile percorrendo i corselli di manovra, a piedi con l'ascensore interno alla palazzina D/5-6 scala A fino al piano S1 e poi tramite una rampa di scale interna condominiale. Il box ha la chiusura con porta basculante in metallo ad apertura manuale, attualmente non funzionante, la pavimentazione è in cemento industriale e le pareti in blocchetti pitturati di bianco, i soffitti sono in cemento faccia a vista e sono visibili in alcuni tratti i pilastri strutturali del palazzo. Il box ha l'altezza interna di circa 2,50 metri ma la parte terminale ha un'altezza di 4,40 metri circa per una profondità di 1,20 metri circa (foto all. 4).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/01/2012
- Scadenza contratto: 01/08/2015

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione per l'uso dell' appartamento con annessa cantina e il posto auto box, sottoscritto tra l'occupante **** Omissis **** e il de cuius **** Omissis ****, è stato registrato in data 30-01-2012 serie 3N.1115 ed ha avuto validità dal 01-08-2011 al 01-08-2015. L'occupante abita nell'appartamento con il coniuge e la figlia minore.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 466,05

L'importo mensile totale della locazione dell'appartamento, della cantina e del box è stato fornito dall'occupante.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/01/2012
- Scadenza contratto: 01/08/2015

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione per l'uso dell'appartamento con annessa cantina e il posto auto box, sottoscritto tra l'occupante **** Omissis **** e il de cuius **** Omissis ****, è stato registrato in data 30-01-2012 serie 3N.1115 ed ha avuto validità dal 01-08-2011 al 01-08-2015. L'occupante abita nell'appartamento con il coniuge e la figlia minorenni.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 466,05

L'importo mensile totale della locazione dell'appartamento, della cantina e del box è stato fornito dall'occupante.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/2002 al 22/04/2004	**** Omissis ****	Atto amministrativo di Decreto di Trasferimento di beni immobili a Società di Cartolarizzazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell'Economia e delle Finanze	17/10/2002	35813	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/04/2004	43755	28468
		Registrazione			
Dal 22/04/2004 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Leofreddi Notaio in Roma	22/04/2004	11573	5662
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. Roma 1	05/05/2004	45694	29674
		Registrazione			
Dal 13/12/2004 al 01/09/2010	**** Omissis ****	Atto di assegnazione -Scrittura privata con autentica di firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bissi Renato Notaio in Roma	13/12/2004	42875	17563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. Roma 1	30/12/2004	164149	106679
		Registrazione			
Dal 01/09/2010 al 10/08/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione ex Legge			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio delle Entrate di Roma 2	29/12/2004	28140	1T
		Registrazione			



		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	29/07/2022	105415
				Reg. part.
				74532
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio del Registro di Roma 7 Acilia	18/07/2022	294583
				Vol. N°
				88888
Dal 10/08/2012 al 03/08/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione ex Legge		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	16/11/2022	148578
				Reg. part.
				105081
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio del Registro di Roma 7 Acilia	14/11/2022	445636
				Vol. N°
				88888
Dal 03/08/2020 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Accettazione Tacita Eredità		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Tribunale di Roma - Ottava sezione Civile	03/08/2020	3136/2014
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma 1	04/04/2025	41215
				Reg. part.
				30198
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la ***

divenuta proprietaria in data antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - VOLTURA D'UFFICIO del 17/10/2002 Pubblico ufficiale MIN.ECON. FINANZE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 35813 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Voltura n. 57536.1/2006 - Pratica n. RM0615598 in atti dal 01/08/2006. La rettifica della Trascrizione dell'Atto amministrativo di Decreto di Trasferimento Rep. 35813 del 17-10-2002, è stata trascritta presso L'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 30-04-2004 al Reg. Part. 28468 Reg. Gen. 43755: la formalità di riferimento è la Trascrizione Reg. part. 27684 del 28/04/2004 richiedente Notaio Andrea Leofreddi (nota di trascrizione all. 7).

Dalla Nota di Iscrizione dell'Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo sugli immobili si osserva che l'Iscrizione del 05-05-2004 al Reg. Part. 10977 Reg. Gener. 45695 dell'Ipoteca Volontaria per l' Atto di mutuo Rep. 11575 Racc. 5663 del 22-04-2004, corrisponde anche alla Trascrizione dell'Atto di compravendita Rep. 11573 Racc. 5662 del 22-04-2004 (come visibile sul timbro apposto manualmente dalla Conservatoria dei RR. di Roma 1 alla pagina 21 dell'Atto di vendita tra la società venditrice *** e la società acquirente **** Omissis **** *** Nella realtà nell' Elenco sintetico delle formalità risulta che la Trascrizione dell'Atto di vendita tra la società venditrice *** e la società acquirente **** Omissis **** *** del 05-05-2004 sia trascritta al Reg.Part. 29674 e Reg. Gen. 45694 (all.2).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/2002 al 22/04/2004	**** Omissis ****	Atto amministrativo di Decreto di Trasferimento di beni immobili a Società di Cartolarizzazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell' Economia e delle Finanze	17/10/2002	35813	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/04/2004	43755	28468
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/04/2004 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Leofreddi Notaio in Roma	22/04/2004	11573	5662
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei RR. Roma 1	05/05/2004	45694	29674
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 1	04/05/2004	8810	1T
Dal 13/12/2004 al 01/09/2010	**** Omissis ****	Atto di assegnazione -Scrittura privata con autentica di firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bissi Renato Notaio in Roma	13/12/2004	42875	17563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. Roma 1	30/12/2004	164149	106679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Roma 2	29/12/2004	28140	1T
		Dal 01/09/2010 al 10/08/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione ex Legge	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	29/07/2022			105415	74532
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma 7 Acilia	18/07/2022			294583	88888
Dal 10/08/2012 al 03/08/2020	**** Omissis ****			Dichiarazione di successione ex Legge	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	16/11/2022	148578	105081
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma 7 Acilia	14/11/2022	445636	88888
Dal 03/08/2020 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma - Ottava sezione Civile	03/08/2020	3136/2014	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/04/2025	41215	30198
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la S***

è divenuta proprietaria in data antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - VOLTURA D'UFFICIO del 17/10/2002 Pubblico ufficiale MIN.ECON. FINANZE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 35813 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Voltura n. 57536.1/2006 - Pratica n. RM0615598 in atti dal 01/08/2006. La rettifica della Trascrizione dell'Atto amministrativo di Decreto di Trasferimento Rep. 35813 del 17-10-2002, è stata trascritta presso L'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 30-04-2004 al Reg. Part. 28468 Reg. Gen. 43755: la formalità di riferimento è la Trascrizione Reg. part. 27684 del 28/04/2004 richiedente Notaio Andrea Leofreddi (nota di trascrizione all. 7).

Dalla Nota di Iscrizione dell'Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo sugli immobili si osserva che l'Iscrizione del 05-05-2004 al Reg. Part. 10977 Reg. Gener. 45695 dell'Ipoteca Volontaria per l' Atto di mutuo Rep. 11575 Racc. 5663 del 22-04-2024, corrisponde anche alla Trascrizione dell'Atto di compravendita Rep. 11573 Racc. 5662 del 22-04-2004 (come visibile sul timbro apposto manualmente dalla Conservatoria dei RR. di Roma 1 alla pagina 21 dell'Atto di vendita tra la società venditrice *** e la società acquirente **** Omissis ****). Nella realtà nell' Elenco sintetico delle formalità risulta che la Trascrizione dell'Atto di vendita tra la società venditrice *** la società acquirente **** Omissis **** del 05-05-2004 sia trascritto al Reg.Part. 29674 e Reg. Gen. 45694 (all.2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 05/05/2004
Reg. gen. 45695 - Reg. part. 10977
Quota: 1/1
Importo: € 285.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Andrea Leofreddi Notaio in Roma
Data: 22/04/2004
N° repertorio: 11575
N° raccolta: 5663
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e DLgs 46/99
Iscritto a Roma 1 il 20/09/2007
Reg. gen. 169062 - Reg. part. 42293
Quota: 1/1
Importo: € 725.890,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 362.945,00
Rogante: GERIT S.P.A-Agente risc.Prov.Roma
Data: 10/09/2007
N° repertorio: 228109
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e DLgs 46/99
Iscritto a Roma 1 il 05/06/2008
Reg. gen. 70576 - Reg. part. 14261
Quota: 1/1
Importo: € 31.659,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.829,92
Rogante: EQUITALIA GERIT S.P.A
Data: 20/05/2008
N° repertorio: 257693
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 02/05/2024
Reg. gen. 52124 - Reg. part. 7785
Quota: 1/1
Importo: € 285.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Andrea Leofreddi Notaio in Roma

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 11575

N° raccolta: 5663

Note: L'Ipoteca in Rinnovazione è Contro **** Omissis ****,***

per la quota 1/1

del diritto di proprietà e Contro **** Omissis **** per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo Patrimoniale**

Trascritto a Roma 1 il 15/04/2005

Reg. gen. 45673 - Reg. part. 28486

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 22/11/2023

Reg. gen. 141719 - Reg. part. 104383

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono: •per la cancellazione del pignoramento: € 200,00 per l'imposta ipotecaria; € 59,00 per l'imposta di bollo; € 35,00 per la tassa ipotecaria. •la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00). •per la cancellazione dell'ipoteca legale: 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (con un minimo di € 200,00) per imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria.

Non risulta agli atti un Contratto di mutuo tra la Banca Intesa S.P.A. e **** Omissis ****, infatti l'Atto di Pignoramento immobiliare a pagina 4 riporta uno stralcio dell'art. 4 dell'Atto di assegnazione degli immobili a **** Omissis **** da parte della **** Omissis **** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], che recita: "-il corrispettivo della presente assegnazione è convenuto ed accettato in complessivi € 190.000,00 a fronte del quale la parte assegnataria si accolla a fa proprio l'integrale pagamento del corrispondente importo dell'originario mutuo di € 190.000,00 concesso dalla Banca Intesa S.P.A. alla Cooperativa"-la Banca non ha autorizzato la liberazione del debitore originario".



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 05/05/2004
Reg. gen. 45695 - Reg. part. 10977
Quota: 1/1
Importo: € 285.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Andrea Leofreddi Notaio in Roma
Data: 22/04/2004
N° repertorio: 11575
N° raccolta: 5663
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e DLgs 46/99
Iscritto a Roma 1 il 20/09/2007
Reg. gen. 169062 - Reg. part. 42293
Quota: 1/1
Importo: € 725.890,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 362.945,00
Rogante: GERIT S.P.A-Agente risc.Prov.Roma
Data: 10/09/2007
N° repertorio: 228109
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e DLgs 46/99
Iscritto a Roma 1 il 05/06/2008
Reg. gen. 70576 - Reg. part. 14261
Quota: 1/1
Importo: € 31.659,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.829,92
Rogante: EQUITALIA GERIT S.P.A
Data: 20/05/2008
N° repertorio: 257693
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 02/05/2024



Reg. gen. 52124 - Reg. part. 7785

Quota: 1/1

Importo: € 285.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Andrea Leofreddi Notaio in Roma

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 11575

N° raccolta: 5663

Note: L'Ipoteca in Rinnovazione è Contro **** Omissis **** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di proprietà e Contro **** Omissis **** per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo Patrimoniale**

Trascritto a Roma 1 il 15/04/2005

Reg. gen. 45673 - Reg. part. 28486

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 22/11/2023

Reg. gen. 141719 - Reg. part. 104383

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono: •per la cancellazione del pignoramento: €200,00 per l'imposta ipotecaria; € 59,00 per l'imposta di bollo; € 35,00 per la tassa ipotecaria. •la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00). •per la cancellazione dell'ipoteca legale: 0.5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (con un minimo di € 200,00) per imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria.

Non risulta agli atti un Contratto di mutuo tra la Banca Intesa S.P.A. e **** Omissis ****, infatti l'Atto di Pignoramento immobiliare a pagina 4 riporta uno stralcio dell'art. 4 dell'Atto di assegnazione degli immobili a **** Omissis **** da parte della **** Omissis **** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che recita: "-il corrispettivo della presente assegnazione è convenuto ed accettato in complessivi € 190.000,00 a fronte del quale la parte assegnataria si accolla a fa proprio l'integrale pagamento del corrispondente importo dell'originario mutuo di €



190.000,00 concesso dalla Banca Intesa S.P.A. alla Cooperativa"-la Banca non ha autorizzato la liberazione del debitore originario".
(Ispezioni ipotecarie All.7)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

Il Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, è un insieme di regole contenute negli Elaborati prescrittivi che definiscono diritti e doveri di chi voglia trasformare il territorio; è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e da un gruppo di elaborati del Piano. L'immobile ricade per il PRG vigente Tavola Sistemi e Regole in scala 1:10.000-foglio 24 in "Città Consolidata - tessuti di Espansione novecentesca a Tipologia Edilizia - T3"; all'art. 44 delle NTA del Piano Regolatore si intende "Per Città consolidata quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962". Sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9 delle NTA. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili (come meglio specificato nelle N.T.A.). L'immobile oggetto di stima non risulta vincolato in tal senso. Nessuna prescrizione nell'Elaborato di Piano - Carta della Qualità Tavola g1_24. Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è lo strumento di pianificazione attraverso cui nel Lazio la Pubblica Amministrazione attua la tutela e valorizzazione del paesaggio disciplinando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi: l'immobile ricade per il PTPR Tavola b_29_387 in Aree urbanizzate del PTPR, per la Tavola a_29_387 in Sistema del Paesaggio insediativo-Paesaggio degli insediamenti urbani, per la Tavola c_29_387 l'immobile ricade in Beni del Patrimonio Culturale-Tessuto Urbano quindi in Carta dell'uso del suolo (1999) e in Ambiti Prioritari per i Progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del Paesaggio Regionale - art. 143 D.L. 42/2004: Parchi Archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1988).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, è un insieme di regole contenute negli Elaborati prescrittivi che definiscono diritti e doveri di chi voglia trasformare il territorio; è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e da un gruppo di elaborati del Piano. L'immobile ricade per il PRG vigente Tavola Sistemi e Regole in scala 1:10.000-foglio 24 in "Città Consolidata - tessuti di Espansione novecentesca a Tipologia Edilizia - T3"; all'art. 44 delle NTA del Piano Regolatore si intende "Per Città consolidata quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962". Sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9 delle NTA. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili (come meglio specificato nelle

N.T.A.). L'immobile oggetto di stima non risulta vincolato in tal senso. Nessuna prescrizione nell' Elaborato di Piano - Carta della Qualità Tavola g1_24. Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è lo strumento di pianificazione attraverso cui nel Lazio la Pubblica Amministrazione attua la tutela e valorizzazione del paesaggio disciplinando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi: l'immobile ricade per il PTPR Tavola b_29_387 in Aree urbanizzate del PTPR, per la Tavola a_29_387 in Sistema del Paesaggio insediativo-Paesaggio degli insediamenti urbani, per la Tavola c_29_387 l'immobile ricade in Beni del Patrimonio Culturale-Tessuto Urbano quindi in Carta dell'uso del suolo (1999) e in Ambiti Prioritari per i Progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del Paesaggio Regionale - art. 143 D.L. 42/2004: Parchi Archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1988).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un complesso residenziale la cui costruzione è stata autorizzata con Concessione edilizia n. 630/C del 18-05-1987 Prot. 57371 del 22-12-1987 rilasciata alla Società *** per la costruzione degli edifici D5-D6 sul terreno di proprietà; in data 29-12-1987 è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 1527/C Prot. 157750 del 1987 per la variante progettuale degli edifici D5-D6 che riguarda piante e prospetti; in data 27-07-1988 è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 1016/C Prot. 47496 del 1988 per l'ulteriore variante progettuale degli edifici D5-D6 che riguarda l'interrato e il piano rialzato.

Per il fabbricato esiste l'Abitabilità n. 132 del 31-05-1989 Domanda prot. n. 83924/'88 (all. 3). Si precisa che il fascicolo progettuale relativo alla Concessione edilizia n. 1016/C Prot. 47496 del 1988 per la variante dei piani interrato e rialzato, risulta privo dell' elaborato grafico di progetto che rappresenta il piano 2 (come dichiarato dal Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica con Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità Prot. QI255965 del 20-12-2024), pertanto la verifica delle conformità urbanistica dell'appartamento sono di riferimento gli elaborati progettuali della Concessione edilizia n. 1527/C del 1987 Prot. 157750 del 1987 di cui al parere favorevole della Commissione edilizia del 29-07-1987. Al fine dell'edificazione del lotto D sono stati sottoscritti con il Comune di Roma l'Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 6863 Racc. 3523 del 26-11-1987 per la variante Concessione edilizia n. 1527/C e successivo Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 7394 Racc. 3769 del 11-07-1988 per la variante Concessione edilizia n. 1016/C allo scopo di vincolare il parcheggio condominiale e a mantenere la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato a servizio degli edifici (All.3). Non è disponibile nel fascicolo della Concessione edilizia il Collaudo Statico della palazzina.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attuale stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme alla planimetria di Progetto della Concessione edilizia a causa sia di alcune difformità esterne di prospetto sia interne di diversa distribuzione degli spazi. Esternamente a chiusura del piccolo balcone a cui si accede dalla cucina è stato alloggiato un grande infisso sul parapetto che deve essere rimosso, inoltre in corrispondenza del prospetto lato ingresso del palazzo le finestre/porte finestre sono leggermente spostate rispetto al grafico del Progetto della Concessione edilizia e non è stata realizzata una fioriera esterna alla camera. Rispetto al Progetto originario internamente all'appartamento alcune porte sono spostate, è stata rimossa la porta di separazione tra il soggiorno e il piccolo disimpegno, e la camera da letto che affaccia verso il giardino è stata realizzata di dimensioni maggiori e di conseguenza il ripostiglio adiacente, il corridoio e il bagno cieco sono più piccoli. Sono presenti inoltre alcune imperfezioni grafiche di rappresentazione di pilastri, cavedi e riseghe. La cantina int. 8 annessa all'appartamento è conforme alla planimetria di Progetto della Concessione edilizia salvo alcune imperfezioni grafiche di rappresentazione di pilastri e cavedi. Le difformità esterne e interne elencate, a meno dell'infisso alloggiato sul parapetto del piccolo balcone, possono essere regolarizzate tramite la procedura Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. previo pagamento di sanzioni. Per l'immobile non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termo-idraulico) pertanto è previsto un deprezzamento in fase di stima. L'occupante informa inoltre che l'appartamento è stato oggetto di lavorazioni condominiali del tipo ecobonus, non ultimate, in occasione delle quali sono stati sostituiti gli infissi, mantenute le facciate della palazzina con cappotto termico esterno ma non è stata fornita alcuna documentazione tecnica o certificazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un complesso residenziale la cui costruzione è stata autorizzata con Concessione edilizia n. 630/C del 18-05-1987 Prot. 57371 del 22-12-1987 rilasciata alla Società *** per la costruzione degli edifici D5-D6 su un terreno di proprietà; in data 29-12-1987 è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 1527/C Prot. 157750 del 1987 per la variante progettuale degli edifici D5-D6; in data 27-07-1988 è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 1016/C Prot. 47496 del 1988 per l'ulteriore variante progettuale degli edifici D5-D6 (all. 3).

Per il fabbricato esiste l'Abitabilità n. 132 del 31-05-1989 Domanda prot. n. 83924/'88 (all. 3). Per la verifica della conformità urbanistica del posto auto box è di riferimento l'elaborato progettuale relativo alla Concessione edilizia n. 1016/C Prot. 47496 del 1988 di variante al piano interrato. Al fine dell'edificazione del lotto D sono stati sottoscritti con il Comune di Roma l'Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 6863 Racc. 3523 del 26-11-1987 per la variante Concessione edilizia n. 1527/C e successivo Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 7394 Racc. 3769 del 11-07-1988 per la variante Concessione edilizia n. 1016/C allo scopo di vincolare il parcheggio condominiale e a mantenere la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato a servizio degli edifici (All.3). Non è disponibile nel fascicolo della Concessione edilizia il Collaudo Statico della palazzina.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'attuale stato dei luoghi del posto auto box non è conforme al progetto della Concessione edilizia in quanto in corrispondenza dell'ingresso è mancante la spalletta laterale in muratura, presumibilmente non realizzata per alloggiare una porta basculante più grande. Per l'immobile non è disponibile la certificazione di conformità dell'impianto elettrico pertanto è previsto un deprezzamento in fase di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.608,00

L'importo mensile della quota condominiale di circa 134,00 euro che comprende le rate relative all'appartamento, alla cantina e al posto auto box, è stato desunto dalle dichiarazioni rese dall'occupante in sede di sopralluogo. La quota è comprensiva del consumo dell'acqua salvo congruagli. L'Amministrazione condominiale non ha informato su eventuali lavori condominiali già deliberati. Per quanto riguarda i debiti condominiali/consortili indicati nell'atto di intervento da parte di Condominio Via Vincenzo Petra 151 e dei Condominii separati Condominio Plesso A Via Vincenzo Petra 151 e Condominio Plesso C Via Vincenzo Petra 151, Petra Plesso B Via Vincenzo Petra 151, l'aggiudicatario risponderà delle quote relative all'anno in corso e all'anno precedente l'aggiudicazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6 D/7, INTERNO 6, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.608,00



L'importo mensile della quota condominiale di circa 134,00 euro che comprende le rate relative all'appartamento, alla cantina e al posto auto box, è stato desunto dalle dichiarazioni rese dall'occupante in sede di sopralluogo. La quota è comprensiva del consumo dell'acqua salvo conguagli. L'Amministrazione condominiale non ha informato su eventuali lavori condominiali già deliberati. Per quanto riguarda i debiti condominiali/consortili indicati nell'atto di intervento da parte di Condominio Via Vincenzo Petra 151 e dei Condominii separati Condominio Plesso A Via Vincenzo Petra 151 e Condominio Plesso C Via Vincenzo Petra 151, Petra Plesso B Via Vincenzo Petra 151, l'aggiudicatario risponderà delle quote relative all'anno in corso e all'anno precedente l'aggiudicazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili e caratteristiche della zona in cui si trovano (viabilità, traffico, densità abitativa, servizi, verde, parcheggi pubblici), stato di manutenzione e conservazione interno ed esterno, finiture e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di occupazione, dati metrici di rilievo e geometrie delle forme, esposizione e piano, epoca di costruzione e tipologia edilizia, situazione del mercato della domanda e dell'offerta nella zona. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni urbanistiche e catastali ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro sia il valore complessivo, utilizzando eventuali coefficienti incrementativi o decrementativi e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili pignorati. La stima riportata nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA nel caso ove applicabile in aggiunta al valore stimato, in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario nei termini di legge.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova al secondo livello di una palazzina che è parte di un complesso residenziale a uso civile abitazione realizzato nella metà degli anni '80 e ubicato in Via Vincenzo Petra n. 151, zona Dragoncello del Municipio X di Roma Capitale situata tra la Via del Mare e il fiume Tevere. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, nel raggio di un chilometro si trovano servizi, negozi, scuole e mezzi pubblici. L'appartamento è individuato con l'interno n. 6 della scala A e ha l'annessa cantina al piano interrato individuata con l'interno n. 8. L'appartamento è costituito da un soggiorno con accesso a un grande balcone, una cucina servita da un piccolo balcone, due disimpegni di cui il primo conduce a una camera con balcone e a un bagno con finestra dotato di doccia, il secondo a due camere, a un bagno cieco dotato di vasca e a un piccolo ripostiglio. L'appartamento è provvisto al piano S1 anche di un posto auto box (immobile n. 2) e ha doppia esposizione verso Nord-Est e verso Sud-Ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 2384, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 199.324,40

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato determinato con il metodo della



comparazione, analizzando la domanda e l'offerta del mercato immobiliare di zona per appartamenti con caratteristiche simili per tipologia edilizia e anno di costruzione, consistenza, manutenzione interna ed esterna, piano, esposizione, pertinenze, accessori, dotazioni condominiali, posizione rispetto ai servizi della zona. Le caratteristiche riscontrate durante

l'indagine di mercato nello specifico sono state: edifici in stato conservativo normale-medio di quattro-cinque

livelli fuori terra e con ascensore; appartamenti di consistenza simile al bene pignorato situati al piano terra-intermedio, con balconi/terrazze, con cantina e posto auto di proprietà, con doppia esposizione, con stesso stato di manutenzione generale e possibilmente nello stesso comprensorio. Il valore medio dell'offerta di tre appartamenti in vendita con suddette caratteristiche è di circa €/mq 1.880,00 che risulta compatibile con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato all'ultimo dato (secondo semestre 2024 per la zona Suburbana/DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI- Codice zona E87 Microzona 224 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale) (All. 8) che prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 1.350,00 e €/mq 1.950,00 per un immobile di Tipologia "Abitazione civile in stato conservativo normale". Poiché l'immobile necessita di manutenzione ordinaria in alcuni ambienti interni si applica un deprezzamento di circa 5% pertanto il Valore di mercato finale stimato è di €/mq 1.780,00.

Il valore di mercato della cantina annessa all'appartamento, essendo accessorio a servizio indiretto, è stato determinato adottando il coefficiente 0,25 per la superficie lorda della cantina per il valore di mercato a metro quadrato stimato per l'appartamento (il valore finale di mercato stimato per l'appartamento è di €/mq 1.780,00 che risulta compatibile con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato all'ultimo dato (secondo semestre 2024 per la zona Suburbana/DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI- Codice zona E87 Microzona 224 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale) (All.8) che prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 1.350,00 e €/mq 1.950,00 per un immobile di Tipologia "Abitazione civile in stato conservativo normale".

L'attuale stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme alla planimetria di Progetto della Concessione edilizia a causa sia di alcune difformità esterne di prospetto sia interne di diversa distribuzione degli spazi. Esternamente a chiusura del piccolo balcone a cui si accede dalla cucina è stato alloggiato un grande infisso sul parapetto che deve essere rimosso, inoltre in corrispondenza del prospetto lato ingresso del palazzo le finestre/porte finestre sono leggermente spostate rispetto al grafico del Progetto della Concessione edilizia e non è stata realizzata una fioriera esterna alla camera. Rispetto al Progetto originario internamente all'appartamento alcune porte sono spostate, è stata rimossa la porta di separazione tra il soggiorno e il piccolo disimpegno, e la camera da letto che affaccia verso il giardino è stata realizzata di dimensioni maggiori e di conseguenza il ripostiglio adiacente, il corridoio e il bagno cieco sono più piccoli. Sono presenti inoltre alcune imperfezioni grafiche di rappresentazione di pilastri, cavedi e riseghe. La cantina int. 8 annessa all'appartamento è conforme alla planimetria di Progetto della Concessione edilizia salvo alcune imperfezioni grafiche di rappresentazione di pilastri e cavedi. Le difformità esterne e interne elencate, a meno dell'infisso alloggiato sul parapetto del piccolo balcone, possono essere regolarizzate tramite la procedura Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. previo pagamento di sanzioni. Per l'immobile non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termo-idraulico) pertanto è previsto un deprezzamento in fase di stima. L'occupante informa inoltre che l'appartamento è stato oggetto di lavorazioni condominiali del tipo ecobonus, non ultimate, in occasione delle quali sono stati sostituiti gli infissi, mantenute le facciate della palazzina con cappotto termico esterno ma non è stata fornita alcuna documentazione tecnica o certificazione.

L'intervento di eliminazione delle superfetazioni e restituzione in pristino e di regolarizzazione delle difformità interne ed esterne sanabili si ottiene attraverso una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. L'Onorario del Tecnico per la redazione della S.C.I.A. è di circa € 2.500,00 che comprende la redazione degli elaborati progettuali, la Direzione lavori e il Coordinamento

della sicurezza, l'aggiornamento della planimetria catastala attraverso la procedura Docfa. Sono previsti inoltre € 291,24 per i diritti di istruttoria e il tributo all'Agenzia delle Entrate di € 70,00. Il costo presunto delle lavorazioni di rimozione della finestra, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata è di circa 700,00 €.

Si fa presente che i compensi del Tecnico possono essere soggetti a variazioni, in quanto la Legge 24 marzo 2012 n. 27 ha abrogato le tariffe professionali; soggetti a variazioni anche bolli, diritti d'istruttoria, sanzioni e procedure tecnico-amministrative successivi alla perizia immobiliare. Gli importi sono considerati al netto di Iva e contributi previdenziali.

Le sanzioni previste sono di seguito elencate: per la tardiva comunicazione delle opere interne realizzate senza autorizzazione € 1.000,00;

per la modifica dei prospetti la sanzione è pari al doppio del Contributo costo costruzione (Ccc Deliberazione C.C. 19/2005) più il Contributo di Costruzione (CC). Il totale delle sanzioni per le modifiche di prospetto è di seguito specificato: la sanzione per la modifica dei prospetti pari al doppio del Contributo costo costruzione (Ccc Deliberazione C.C. 19/2005) e il Contributo di Costruzione (CC), è calcolata in funzione del Computo metrico estimativo presunto C.M.E. secondo il Tariffario regionale 2022 per le opere essenziali:

a- Totale del C.M.E. presunto = 6.700,00 €

b- Per modifica del prospetto non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pertanto: CC costo di costruzione = Ccc = C.M.E. x 10% = 670,00 €

c- Sanzione dovuta = Ccc x 2 = 1.340,00 € (LR 15/2008 e L.R. 1/2020)

d- Il Contributo di costruzione è CC = Ccc = € 670,00

Tot. Sanzione per difformità di prospetto = 2.010,00 €

e- Totale lavori a corpo: 700,00 €

Il Totale dei costi della S.C.I.A. è stimato in:

Onorario del Tecnico e Diritti d'istruttoria: € 2.861,24

Sanzioni totali: € 3.010,00 per difformità interne ed esterne

Totale lavori a corpo: 700,00 €

Totale dei costi per la regolarizzazione urbanistica: € 6.571,24

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova al piano interrato comune a due palazzine che sono parte di un complesso residenziale a uso civile abitazione realizzato nella metà degli anni '80 e ubicato in Via Vincenzo Petra n. 151, zona Dragoncello del Municipio X di Roma Capitale, situata tra la Via del Mare e il fiume Tevere. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, nel raggio di un chilometro si trovano servizi, negozi, scuole e mezzi pubblici. Il posto auto box è individuato con l'interno n. 6 al piano interrato "autorimessa" comune agli edifici D/5-6 e D/7 ed è costituito da un unico ambiente rettangolare non distante dalla rampa di accesso carrabile a cui si accede con l'autovettura dal livello strada nel comprensorio, a piedi con l'ascensore interno al palazzo e una successiva rampa di scale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 2393, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.236,00

Il valore di mercato del box oggetto di stima è stato determinato con il metodo della comparazione analizzandola domanda e l'offerta del mercato immobiliare di zona per immobili con simili caratteristiche per tipologia edilizia e anno di costruzione, consistenza, manutenzione interna ed

esterna, piano, posizione rispetto ai servizi della zona, tipologie edilizie confinanti. Precisando che non sono presenti box in vendita nel comparto, le caratteristiche riscontrate durante l'indagine di mercato nell'area più estesa Dragona/Dragoncello nello specifico sono: consistenza e forma simili, normale/mediocre manutenzione generale. Il prezzo medio di vendita proposto in zona di tre box con suddette caratteristiche è di €/mq 800,00. Poiché l'immobile necessita di manutenzione si applica un deprezzamento di circa 5% pertanto il Valore di mercato finale stimato è di €/mq 760,00. Per il comparto Dragoncello non sono presenti valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che riguardano i box, gli unici valori OMI disponibili sono relativi alla zona Acilia Sud, oltre la Via del Mare, zona commercialmente migliore. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato all'ultimo dato (secondo semestre 2024 per la zona Suburbana/Acilia Sud (Via di Prato Cornelio - Codice zona E33 Microzona 222) (All.8) prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 800,00 e €/mq 1.150,00 per un immobile di Tipologia "Box in stato conservativo normale" pertanto si ritiene congruo per il posto auto box pignorato il Valore di mercato stimato, essendo situato in una zona marginale rispetto al centro di Acilia.

L'attuale stato dei luoghi del posto auto box non è conforme al progetto di Concessione edilizia n. 1016/C Prot. 47496 del 1988 in quanto in corrispondenza dell'ingresso è mancante la spalletta laterale in muratura, presumibilmente per alloggiare una porta basculante più grande. E' possibile sanare la lieve difformità con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, pagando la sanzione per la tardiva comunicazione per le opere interne, e il successivo aggiornamento della planimetria catastale. Oltre il compenso del Tecnico stimato in circa 700,00 € per la redazione degli elaborati della C.I.L.A. si pagano: l'istruttoria del Municipio € 291,24, la sanzione per la tardiva comunicazione di € 1.000,00 per le opere interne; infine il compenso del Tecnico per la variazione catastale stimato in 200,00 €, il tributo all'Agenzia delle Entrate di € 70,00. Si fa presente che i compensi del Tecnico possono essere soggetti a variazioni, in quanto la Legge 24 marzo 2012 n. 27 ha abrogato le tariffe professionali; soggetti a variazioni anche bolli, diritti d'istruttoria, sanzioni e procedure tecnico-amministrative successivi alla perizia immobiliare.

Il Totale dei costi è stimato in: Onorario del Tecnico e Diritti d'istruttoria: € 1.261,24

Sanzioni Tot: € 1.000,00.

Totale dei costi per la regolarizzazione urbanistica: € 2.261,24

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1	111,98 mq	1.780,00 €/mq	€ 199.324,40	100,00%	€ 199.324,40
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1	16,10 mq	760,00 €/mq	€ 12.236,00	100,00%	€ 12.236,00
Valore di stima:					€ 211.560,40

Valore di stima: € 211.560,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e opere di restituzione in pristino dell'appartamento	8832,48	€
Stato d'uso e di manutenzione (mancanza di certificazione degli impianti)	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 170.993,86

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato determinato con il metodo della comparazione, analizzando la domanda e l'offerta del mercato immobiliare di zona per appartamenti con caratteristiche simili per tipologia edilizia e anno di costruzione, consistenza, manutenzione interna ed esterna, piano, esposizione, pertinenze, accessori, dotazioni condominiali, posizione rispetto ai servizi della zona. Le caratteristiche riscontrate durante l'indagine di mercato nello specifico sono state: edifici in stato conservativo normale-medio di quattro-cinque livelli fuori terra e con ascensore; appartamenti di consistenza simile al bene pignorato situati al piano terra-intermedio, con balconi/terrazze, con cantina e posto auto di proprietà, con doppia esposizione, con stesso stato di manutenzione generale e possibilmente nello stesso comprensorio. Il valore medio dell'offerta di tre appartamenti in vendita con suddette caratteristiche è di circa €/mq 1.880,00 che risulta compatibile con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato all'ultimo dato (secondo semestre 2024 per la zona Suburbana/DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI- Codice zona E87 Microzona 224 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale) (All.8) che prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 1.350,00 e €/mq 1.950,00 per un immobile di Tipologia "Abitazione civile in stato conservativo normale". Poiché l'immobile necessita di manutenzione ordinaria/straordinaria in alcuni ambienti interni si applica un deprezzamento di circa 5% pertanto il Valore di mercato finale stimato è di €/mq 1.780,00.

Il valore di mercato della cantina annessa all'appartamento, essendo accessorio a servizio indiretto, è stato determinato adottando il coefficiente 0,25 per la superficie lorda della cantina per il valore di mercato a metro quadrato stimato per l'appartamento (il valore finale di mercato stimato per l'appartamento è di €/mq 1.780,00 che risulta compatibile con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato all'ultimo dato (secondo semestre 2024 per la zona Suburbana/DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI- Codice zona E87 Microzona 224 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale) (All. 8) che prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 1.350,00 e €/mq 1.950,00 per un immobile di Tipologia "Abitazione civile in stato conservativo normale".

L'attuale stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme alla planimetria di Progetto della Concessione edilizia n. 1527/C Prot. 157750 del 1987 a causa sia della finestra installata esternamente a chiusura del piccolo balcone adiacente la cucina, non sanabile secondo le attuali normative, sia di alcune difformità interne e di prospetto. La cantina invece è conforme alla planimetria di Progetto della Concessione edilizia n. 1527/C Prot. 157750 del 1987 salvo alcune imperfezioni grafiche di rappresentazione di pilastri e cavedi. Le difformità esterne e interne elencate, a meno dell'infisso alloggiato sul parapetto del piccolo balcone, possono essere



sanate tramite la procedura Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. previo pagamento di sanzioni. Per l'immobile non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termo-idraulico) pertanto è previsto un deprezzamento in fase di stima; sembrerebbe inoltre che il palazzo sia stato oggetto di lavorazioni condominiali del tipo ecobonus in occasione delle quali sono stati sostituiti gli infissi degli appartamenti, mantenute le facciate con cappotto termico esterno ma non è disponibile alcuna documentazione tecnica o certificazione.

L'intervento di eliminazione delle superfetazioni e restituzione in pristino e di regolarizzazione delle difformità interne ed esterne sanabili si ottiene attraverso una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Il totale dei costi per la regolarizzazione urbanistica comprensiva di sanzioni è di € 6.571,24.

Il valore di mercato del box oggetto di stima è stato determinato con il metodo della comparazione analizzando la domanda e l'offerta del mercato immobiliare di zona per immobili con simili caratteristiche per tipologia edilizia e anno di costruzione, consistenza, manutenzione interna ed esterna, piano, posizione rispetto ai servizi della zona, tipologie edilizie confinanti. Precisando che non sono presenti box in vendita nel comparto, le caratteristiche riscontrate durante l'indagine di mercato nell'area più estesa Dragona/Dragoncello nello specifico sono: consistenza e forma simili, normale/mediocre manutenzione generale. Il prezzo medio di vendita proposto in zona di tre box con suddette caratteristiche è di €/mq 800,00. Poiché l'immobile necessita di manutenzione si applica un deprezzamento di circa 5% pertanto il Valore di mercato finale stimato è di €/mq 760,00. Per il comparto Dragoncello non sono presenti valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che riguardano i box, gli unici valori OMI disponibili sono relativi alla zona Acilia Sud, oltre la Via del Mare, zona commercialmente migliore. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato all'ultimo dato (secondo semestre 2024 per la zona Suburbana/Acilia Sud (Via di Prato Cornelio - Codice zona E33 Microzona 222) (All.8) prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 800,00 e €/mq 1.150,00 per un immobile di Tipologia "Box in stato conservativo normale" pertanto si ritiene congruo per il posto auto box pignorato il Valore di mercato stimato, essendo situato in una zona marginale rispetto al centro di Acilia.

L'attuale stato dei luoghi del posto auto box non è conforme né alla planimetria catastale né alla planimetria di Progetto della Concessione edilizia in quanto in corrispondenza dell'ingresso è mancante la spalletta laterale in muratura. E' possibile sanare la lieve difformità con una C.I.L.A. a sanatoria per le opere interne e il successivo aggiornamento della planimetria catastale.

Il totale dei costi per la regolarizzazione urbanistica comprensiva di sanzioni è di € 2.261,24.

Il totale dei costi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili pignorati è di € 8.832,48.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Esaminata tutta la documentazione urbanistica e catastale ed effettuato il sopralluogo negli immobili pignorati si informa che:

a- L'elaborato di Progetto della Concessione edilizia presenta alcune imperfezioni grafiche di rappresentazione dovute

principalmente a disegni e rilievi eseguiti a mano. Nel Progetto di Concessione edilizia sono rappresentati dei pilastri, delle riseghe e dei cavedi che nella realtà non esistono o non sono stati realizzati in modo fedele in fase di costruzione della palazzina. Inoltre il rivestimento realizzato con cappotto termico in fase di riqualificazione condominiale del tipo ecobonus ha lievemente variato sia lo spessore di alcuni muri perimetrali sia alcuni imbotti delle finestre. L'esatta rappresentazione in fase di progettazione della S.C.I.A. consentirà di graficizzare fedelmente lo stato attuale dell'appartamento.

b- La cantina presenta al suo interno oggetti di tipo ingombrante, pertanto non è stato possibile per motivi di sicurezza visionare integralmente lo stato di manutenzione delle pareti e dei pavimenti.

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 17/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fortuna Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure e planimetrie catastali, estratto di mappa
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti di compravendita e Atto di assegnazione, Successioni
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessioni edilizie, Progetti e Abitabilità
- ✓ N° 4 Foto - Foto dell'appartamento, della cantina e del posto auto box
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievi dell'appartamento, della cantina e del posto auto box
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni OMI



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova al secondo livello di una palazzina che è parte di un complesso residenziale a uso civile abitazione realizzato nella metà degli anni '80 e ubicato in Via Vincenzo Petra n. 151, zona Dragoncello del Municipio X di Roma Capitale situata tra la Via del Mare e il fiume Tevere. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, nel raggio di un chilometro si trovano servizi, negozi, scuole e mezzi pubblici. L'appartamento è individuato con l'interno n. 6 della scala A e ha l'annessa cantina al piano interrato individuata con l'interno n. 8. L'appartamento è costituito da un soggiorno con accesso a un grande balcone, una cucina servita da un piccolo balcone, due disimpegni di cui il primo conduce a una camera con balcone e a un bagno con finestra dotato di doccia, il secondo a due camere, a un bagno cieco dotato di vasca e a un piccolo ripostiglio. L'appartamento è provvisto al piano S1 anche di un posto auto box (immobile n. 2) e ha doppia esposizione verso Nord-Est e verso Sud-Ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 2384, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, è un insieme di regole contenute negli Elaborati prescrittivi che definiscono diritti e doveri di chi voglia trasformare il territorio; è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e da un gruppo di elaborati del Piano. L'immobile ricade per il PRG vigente Tavola Sistemi e Regole in scala 1:10.000-foglio 24 in "Città Consolidata - tessuti di Espansione novecentesca a Tipologia Edilizia - T3"; all'art. 44 delle NTA del Piano Regolatore si intende "Per Città consolidata quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962". Sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9 delle NTA. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le prevalenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili (come meglio specificato nelle N.T.A.). L'immobile oggetto di stima non risulta vincolato in tal senso. Nessuna prescrizione nell' Elaborato di Piano - Carta della Qualità Tavola g1_24. Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è lo strumento di pianificazione attraverso cui nel Lazio la Pubblica Amministrazione attua la tutela e valorizzazione del paesaggio disciplinando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi: l'immobile ricade per il PTPR Tavola b_29_387 in Aree urbanizzate del PTPR, per la Tavola a_29_387 in Sistema del Paesaggio insediativo-Paesaggio degli insediamenti urbani, per la Tavola c_29_387 l'immobile ricade in Beni del Patrimonio Culturale-Tessuto Urbano quindi in Carta dell'uso del suolo (1999) e in Ambiti Prioritari per i Progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del Paesaggio Regionale - art. 143 D.L. 42/2004: Parchi Archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1988).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova al piano interrato comune a due palazzine che sono parte di un complesso residenziale a uso civile abitazione realizzato nella metà degli anni '80 e ubicato in Via Vincenzo Petra n. 151, zona Dragoncello del Municipio X di Roma Capitale, situata tra la

Via del Mare e il fiume Tevere. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, nel raggio di un chilometro si trovano servizi, negozi, scuole e mezzi pubblici. Il posto auto box è individuato con l'interno n. 6 al piano interrato "autorimessa" comune agli edifici D/5-6 e D/7 ed è costituito da un unico ambiente rettangolare non distante dalla rampa di accesso carrabile a cui si accede con l'autovettura dal livello strada nel comprensorio, a piedi con l'ascensore interno al palazzo e una successiva rampa di scale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 2393, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, è un insieme di regole contenute negli Elaborati prescrittivi che definiscono diritti e doveri di chi voglia trasformare il territorio; è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e da un gruppo di elaborati del Piano. L'immobile ricade per il PRG vigente Tavola Sistemi e Regole in scala 1:10.000-foglio 24 in "Città Consolidata - tessuti di Espansione novecentesca a Tipologia Edilizia - T3"; all'art. 44 delle NTA del Piano Regolatore si intende "Per Città consolidata quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962". Sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9 delle NTA. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le preesistenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili (come meglio specificato nelle N.T.A.). L'immobile oggetto di stima non risulta vincolato in tal senso. Nessuna prescrizione nell' Elaborato di Piano - Carta della Qualità Tavola g1_24. Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è lo strumento di pianificazione attraverso cui nel Lazio la Pubblica Amministrazione attua la tutela e valorizzazione del paesaggio disciplinando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi: l'immobile ricade per il PTPR Tavola b_29_387 in Aree urbanizzate del PTPR, per la Tavola a_29_387 in Sistema del Paesaggio insediativo-Paesaggio degli insediamenti urbani, per la Tavola c_29_387 l'immobile ricade in Beni del Patrimonio Culturale-Tessuto Urbano quindi in Carta dell'uso del suolo (1999) e in Ambiti Prioritari per i Progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del Paesaggio Regionale - art. 143 D.L. 42/2004: Parchi Archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1988).

Prezzo base d'asta: € 170.993,86

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.993,86

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6, scala 1, interno 6, piano 2-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 2384, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	111,98 mq
Stato conservativo:	<p>L'appartamento al momento del sopralluogo risulta essere abitato dall'occupante e in medio stato di conservazione e d'uso generale, sia per le finiture interne sia per gli impianti. La caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento invernale e il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria sono in medio stato di conservazione e d'uso generale e sprovvisti di certificazioni. I pavimenti e i rivestimenti in maioliche della cucina e dei bagni, i sanitari e le rubinetterie, le pitture delle pareti e dei soffitti sono in mediocre stato di conservazione e d'uso mentre i pavimenti degli altri ambienti dell'appartamento, sia interni sia esterni, sono in medio stato di conservazione e d'uso generale considerando anche il periodo storico di costruzione. La cucina presenta distacchi dei pavimenti e della pittura in particolare sul soffitto a causa di infiltrazioni presumibilmente provenienti dal piano superiore, le pitture delle pareti degli altri ambienti sono in medio stato di conservazione e d'uso; il bagno con finestra presenta sul soffitto macchie presumibilmente per infiltrazioni provenienti dal piano superiore. Gli infissi esterni in legno di tutta l'abitazione sono in normale stato di conservazione e d'uso generale. Durante il primo sopralluogo gli impianti erano funzionanti a meno del radiatore di una delle camere e del water nel bagno cieco. Le porte interne sono in medio stato di conservazione e d'uso. Essendo l'appartamento arredato con mobili ingombranti non è stato possibile visionare pavimenti e pareti nella loro interezza; sono comunque visibili anche sulle pareti interne e sui soffitti tracce di condensa che in alcuni casi hanno creato distacchi di pittura e d'intonaco. Le facciate e le condizioni generali del fabbricato sono in medio stato di conservazione ma l'intonaco interno del corpo scala condominiale presenta cenni di degrado. L'appartamento oggetto di stima necessita di una manutenzione ordinaria e straordinaria. La cantina si presenta in normale stato di conservazione e d'uso generale, essendo utilizzata come magazzino e pertanto colma di oggetti non è stato possibile visionare i pavimenti e le pareti nella loro interezza (foto All. 4).</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova al secondo livello di una palazzina che è parte di un complesso residenziale a uso civile abitazione realizzato nella metà degli anni '80 e ubicato in Via Vincenzo Petra n. 151, zona Dragoncetto del Municipio X di Roma Capitale situata tra la Via del Mare e il fiume Tevere. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, nel raggio di un chilometro si trovano servizi, negozi, scuole e mezzi pubblici. L'appartamento è individuato con l'interno n. 6 della scala A e ha l'annessa cantina al piano interrato individuata con l'interno n. 8. L'appartamento è costituito da un soggiorno con accesso a un grande balcone, una cucina servita da un piccolo balcone, due disimpegni di cui il primo conduce a una camera con balcone e a un bagno con finestra dotato di doccia, il secondo a due camere, a un bagno cieco dotato di vasca e a un piccolo ripostiglio. L'appartamento è provvisto al piano S1 anche di un posto auto box (immobile n. 2) e ha doppia esposizione verso Nord-Est e verso Sud-Ovest.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vincenzo Petra n. 151, edificio D/5-6 D/7, interno 6, piano S1



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 2393, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	16,10 mq
Stato conservativo:	Il posto auto box al momento del sopralluogo risulta essere utilizzato dall'occupante. E' in medio stato di conservazione e d'uso generale, non è funzionante la porta basculante in metallo ad apertura manuale e non è attiva la fornitura elettrica. La pavimentazione in cemento industriale e le pareti in blocchetti pitturati di bianco sono in mediocre stato di conservazione e d'uso generale, i soffitti in cemento faccia a vista sono in medio stato di conservazione e d'uso generale. L'area di manovra del piano interrato si presenta in medio stato di conservazione e d'uso generale. Per quanto riguarda la rampa carrabile e il cancello automatico condominiale di accesso al momento del sopralluogo sembrano non necessitare di urgente manutenzione generale (foto All. 4).		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova al piano interrato comune a due palazzine che sono parte di un complesso residenziale a uso civile abitazione realizzato nella metà degli anni '80 e ubicato in Via Vincenzo Petra n. 151, zona Dragoncello del Municipio X di Roma Capitale, situata tra la Via del Mare e il fiume Tevere. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, nel raggio di un chilometro si trovano servizi, negozi, scuole e mezzi pubblici. Il posto auto box è individuato con l' interno n. 6 al piano interrato "autorimessa" comune agli edifici D/5-6 e D/7 ed è costituito da un unico ambiente rettangolare non distante dalla rampa di accesso carrabile a cui si accede con l'autovettura dal livello strada nel comprensorio, a piedi con l'ascensore interno al palazzo e una successiva rampa di scale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6, SCALA 1, INTERNO 6, PIANO 2-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 05/05/2004
Reg. gen. 45695 - Reg. part. 10977
Quota: 1/1
Importo: € 285.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Andrea Leofreddi Notaio in Roma
Data: 22/04/2004
N° repertorio: 11575
N° raccolta: 5663
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e DLgs 46/99
Iscritto a Roma 1 il 20/09/2007
Reg. gen. 169062 - Reg. part. 42293
Quota: 1/1
Importo: € 725.890,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 362.945,00
Rogante: GERIT S.P.A-Agente risc.Prov.Roma
Data: 10/09/2007
N° repertorio: 228109
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e DLgs 46/99
Iscritto a Roma 1 il 05/06/2008
Reg. gen. 70576 - Reg. part. 14261
Quota: 1/1
Importo: € 31.659,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.829,92
Rogante: EQUITALIA GERIT S.P.A
Data: 20/05/2008
N° repertorio: 257693
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 02/05/2024
Reg. gen. 52124 - Reg. part. 7785
Quota: 1/1
Importo: € 285.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Andrea Leofreddi Notaio in Roma

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 11575

N° raccolta: 5663

Note: L'Ipoteca in Rinnovazione è Contro **** Omissis **** per la quota 1/1
del diritto di proprietà e Contro **** Omissis **** per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 22/11/2023

Reg. gen. 141719 - Reg. part. 104383

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO PETRA N. 151, EDIFICIO D/5-6
D/7, INTERNO 6, PIANO S1**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 05/05/2004

Reg. gen. 45695 - Reg. part. 10977

Quota: 1/1

Importo: € 285.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Andrea Leofreddi Notaio in Roma

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 11575

N° raccolta: 5663

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e DLgs 46/99

Iscritto a Roma 1 il 20/09/2007

Reg. gen. 169062 - Reg. part. 42293

Quota: 1/1

Importo: € 725.890,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 362.945,00

Rogante: GERIT S.P.A-Agente risc.Prov.Roma

Data: 10/09/2007

N° repertorio: 228109

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e DLgs 46/99

Iscritto a Roma 1 il 05/06/2008





Reg. gen. 70576 - Reg. part. 14261

Quota: 1/1

Importo: € 31.659,84

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.829,92

Rogante: EQUITALIA GERIT S.P.A.

Data: 20/05/2008

N° repertorio: 257693



- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 02/05/2024

Reg. gen. 52124 - Reg. part. 7785

Quota: 1/1

Importo: € 285.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Andrea Leofreddi Notaio in Roma

Data: 22/04/2004

N° repertorio: 11575

N° raccolta: 5663

Note: L'Ipoteca in Rinnovazione è Contro **** Omissis **** per la quota 1/1 del diritto di proprietà e Contro **** Omissis **** per la quota 1/1 del diritto di proprietà.



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 22/11/2023

Reg. gen. 141719 - Reg. part. 104383

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

