

# TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea - Esecuzione Immobiliare **R.G.E.1211/2024**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



**APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE CON POSTO AUTO SCOPERTO  
(LOTTO UNICO)  
ROMA, VIA LUIGI GASTINELLI N.226**



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	12
Patti.....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti .....	26
Riepilogo bando d'asta.....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1211/2024 del R.G.E.....	31
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00.....</b>	<b>31</b>



Con provvedimento del 16/01/2025, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM e-mail archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e in data 20/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli n.226 (catastalmente SNC), edificio C, scala A, interno 5, piano 1;
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli SNC, interno 14, piano T.

## DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Roma, Municipio VI, nell'area urbana denominata Nuova Ponte di Nona (zona Z.X - LUNGHEZZA) - e precisamente in via Luigi Gastinelli n. 226.

Il quartiere sorge a ridosso dell'Autostrada A24, immediatamente al di fuori del Grande Raccordo Anulare, tra via Prenestina e via Collatina.

L'area in cui ricade ricadono gli immobili è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Collatina e Prenestina. Inoltre, il quartiere ha un'uscita dedicata sull'autostrada A4. La zona è collegata con la linea bus 075 (stazione metro B Ponte Mammolo), 055 (stazione metro C Grotte Celoni), 555 (stazione Ponte di Nona fr2 e stazione metro C Borghesiana). In Via Forlanini è presente la fermata del treno fr2 Roma - Tivoli, che consente un collegamento con la stazione Tiburtina.

La zona confina:

- a nord con la zona Z. VI Settecamini ed il comune di Guidonia Montecelio;
- a nord-est con la zona Z. XI San Vittorino;
- a sud con la zona Z. XIV Borghesiana;
- a ovest con la zona Z. IX Acqua Vergine.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - mappa Google Earth



Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato con destinazione residenziale caratterizzato da un discreto stato di conservazione e manutenzione. L'edificio si sviluppa su sei piani fuori terra (con ascensore) con copertura piana. Al piano seminterrato si trovano i garage, al piano terra si trovano gli androni con i corpi scala.

VISTA ESTERNA FABBRICATO



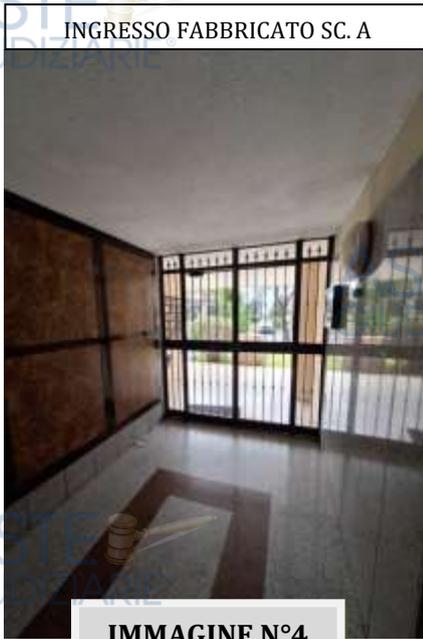
IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Nata a XXXXXXXXXXXX

## CONFINI

**Bene N° 1** - Appartamento uso residenziale sito al piano primo della scala "A", distinto con il n.int.5 confinante con appartamenti interni numeri 4 e 6 della stessa scala, salvo altri;

**Bene N° 2** - Posto auto scoperto sito al piano terra distinto con il n.14, confinante con corsia di manovra, posti auto numeri 13 e 15, distacchi, salvo altri;

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI N.226(CATASTALMENTE SNC), EDIFICIO C, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	1
Balcone	41,00 mq	44,00 mq	0,25	11,00 mq	-	1
<b>Totale superficie commerciale:</b>				<b>69,00 mq</b>		

Appartamento uso residenziale sito al piano primo composto da: camera, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e balcone.

STATO DEI LUOGHI - APPARTAMENTO INT. 5, EDIFICIO C, SCALA A, PIANO 1



INGRESSO APP. INT 5



IMMAGINE N°7

SOGGIORNO



IMMAGINE N°8

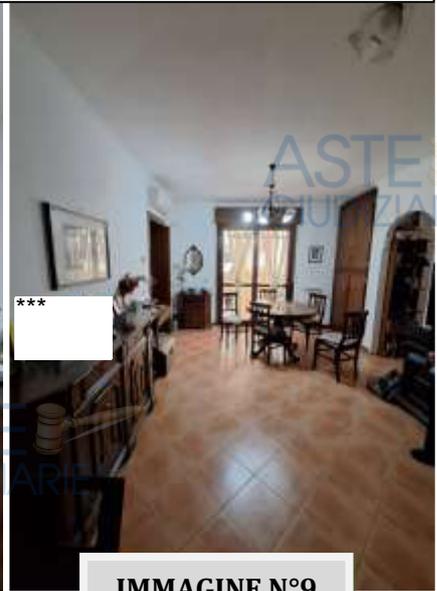


IMMAGINE N°9

SOGGIORNO

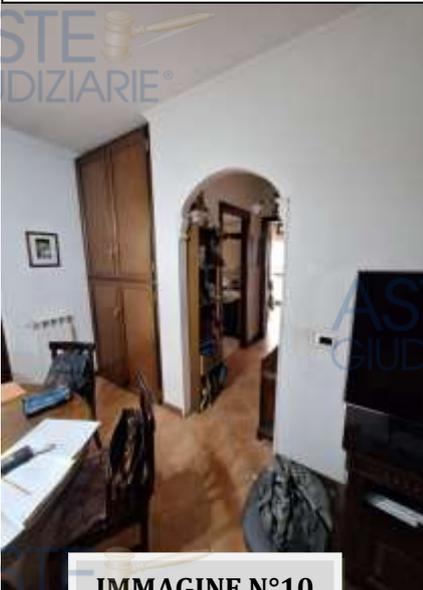


IMMAGINE N°10

DISIMPEGNO

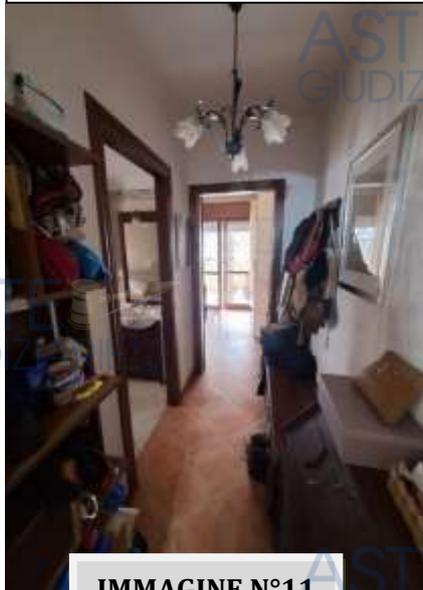


IMMAGINE N°11

BAGNO

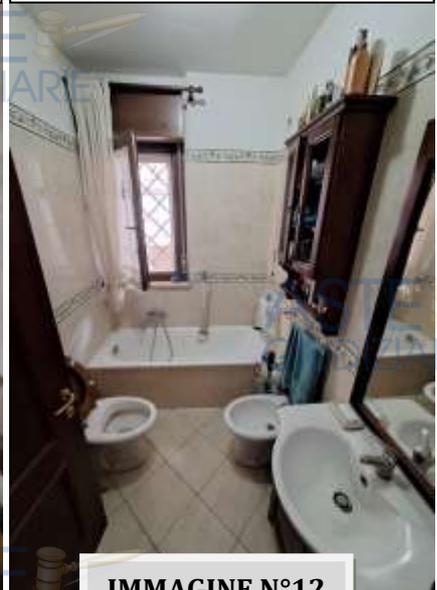


IMMAGINE N°12



CUCINA



IMMAGINE N°13



IMMAGINE N°14

CAMERA



IMMAGINE N°15

BALCONE



IMMAGINE N°16



IMMAGINE N°17



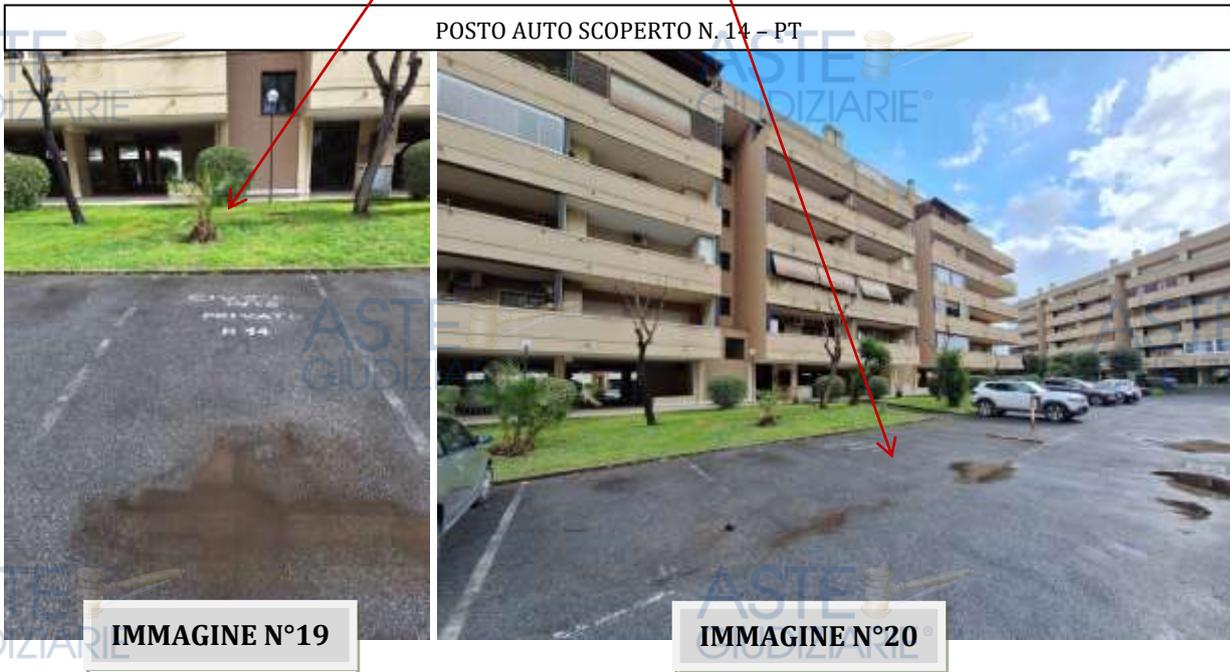
IMMAGINE N°18



**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI SNC, INTERNO 14, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	-	T
<b>Totale superficie commerciale:</b>				<b>12,00 mq</b>		

**STATO DEI LUOGHI -POSTO AUTO SCOPERTO INT. 14**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI N.226(CATASTALMENTE SNC), EDIFICIO C, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1**

Notifica		Partita		Mod.98																																						
Annotationi	-classamento e rendita valida-																																									
<p><b>Mappali Terreni Catastrali</b> Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 608 - Particella 826</p> <p><b>Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2005</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="7">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th rowspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Sezione Urbana</th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cons.</th> <th>Micro Zona</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Superficie Catastrale</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>668</td> <td>826</td> <td>32</td> <td>6</td> <td></td> <td>A/2</td> <td>5</td> <td>3,5 vani</td> <td></td> <td>Euro 488,05</td> <td>COSTITUZIONE del 08/02/2005 Pratica n. RM/0995450 - in atti dal 08/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1119.1/2005)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Indirizzo: VIA LUIGI GASTINELLI n. 226 Edificio C Scala A Interno 5 Piano 1</p>						N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	1		668	826	32	6		A/2	5	3,5 vani		Euro 488,05	COSTITUZIONE del 08/02/2005 Pratica n. RM/0995450 - in atti dal 08/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1119.1/2005)
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA																														
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita																															
1		668	826	32	6		A/2	5	3,5 vani		Euro 488,05	COSTITUZIONE del 08/02/2005 Pratica n. RM/0995450 - in atti dal 08/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1119.1/2005)																														
Notifica		Partita		Mod.98																																						
Annotationi	-classamento e rendita proposta (L.n. 70/94)-																																									

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/03/2005 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 166710 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n. 18335/2005 Nota presentata con Modello di ROMA 1 in atti dal 28/02/2012		

Situazione degli intestati dal 02/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 02/03/2005
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/03/2005 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 166710 - Trascrizione n. 14271/2012 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/02/2012		

Situazione degli intestati dal 02/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 - fino al 02/03/2005

Notifica		Partita		Mod.98																																						
Annotationi	-classamento e rendita valida-																																									
<p><b>Mappali Terreni Catastrali</b> Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 608 - Particella 826</p> <p><b>Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2005</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="7">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th rowspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Sezione Urbana</th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cons.</th> <th>Micro Zona</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Superficie Catastrale</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>668</td> <td>826</td> <td>32</td> <td>6</td> <td></td> <td>A/2</td> <td>5</td> <td>3,5 vani</td> <td></td> <td>Euro 488,05</td> <td>COSTITUZIONE del 08/02/2005 Pratica n. RM/0995450 - in atti dal 08/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1119.1/2005)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Indirizzo: VIA LUIGI GASTINELLI n. 226 Edificio C Scala A Interno 5 Piano 1</p>						N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	1		668	826	32	6		A/2	5	3,5 vani		Euro 488,05	COSTITUZIONE del 08/02/2005 Pratica n. RM/0995450 - in atti dal 08/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1119.1/2005)
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA																														
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita																															
1		668	826	32	6		A/2	5	3,5 vani		Euro 488,05	COSTITUZIONE del 08/02/2005 Pratica n. RM/0995450 - in atti dal 08/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1119.1/2005)																														
Notifica		Partita		Mod.98																																						
Annotationi	-classamento e rendita proposta (L.n. 70/94)-																																									

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/03/2005 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 166710 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n. 18335/2005 Nota presentata con Modello di ROMA 1 in atti dal 28/02/2012		

Situazione degli intestati dal 02/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 02/03/2005
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/03/2005 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 166710 - Trascrizione n. 14271/2012 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/02/2012		

Situazione degli intestati dal 02/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 - fino al 02/03/2005

**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI SNC, INTERNO 14, PIANO T**

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 668 Particella: 825 Sub.: 16

**INTESTATO**

1	(1) Proprietà I/1
---	-------------------

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		668	825	16	6		C/6	8	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 26,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimenti in vista dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA LUIGI GASTINELLI s. SNC. Interno 14 Piano T												
Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. RM0297901 del 12/04/2006												
Annotazioni: -classamento ex risulta notificati con procedura di classamento automatico (d.n. 301/94)												

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 668 - Particella 825

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		668	825	16	6		C/6	8	12 m <sup>2</sup>		Euro 26,03	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2005 Pratica n. RM0134438 in atti dal 22/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16745.1/2005)
Indirizzo: VIA LUIGI GASTINELLI s. SNC. Interno 14 Piano T												
Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. RM0297901 del 12/04/2006												
Annotazioni: -classamento ex risulta notificati con procedura di classamento automatico (d.n. 301/94)												

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 668 - Particella 825

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		668	825	16	6		C/6	7	12 m <sup>2</sup>		Euro 22,31	COSTITUZIONE del 08/02/2005 Pratica n. RM0095450 in atti dal 08/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1119.1/2005)
Indirizzo: VIA LUIGI GASTINELLI s. SNC. Interno 14 Piano T												
Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. RM0297901 del 12/04/2006												
Annotazioni: -classamento ex risulta proposto (d.n. 301/94)												

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

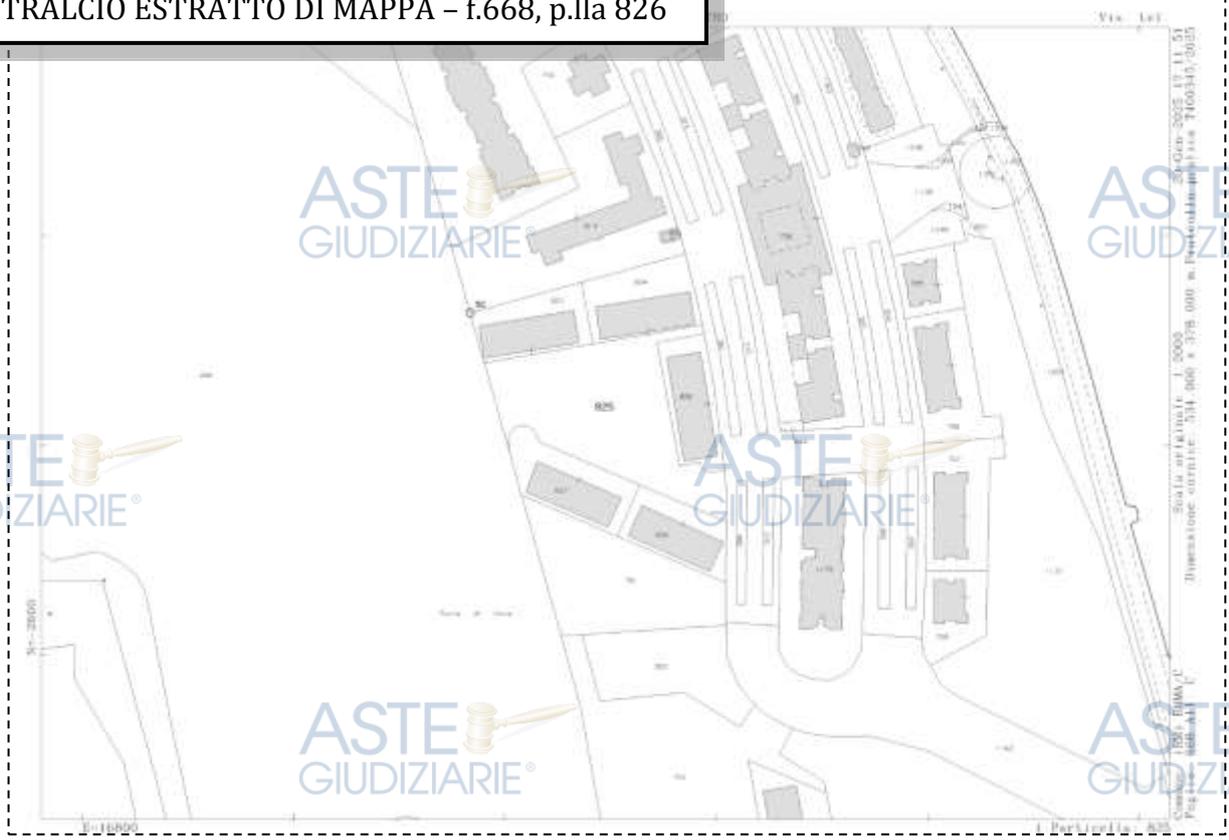
**Situazione degli intestati dal 02/03/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà I/1
DATI DERIVANTI DA: Atto del 02/03/2005 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 166710 - COMPRAVENTO. Rettifica la trasc. n. 18335/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 14271.1/2012 Registro PI di ROMA I in atti dal 28/02/2012			

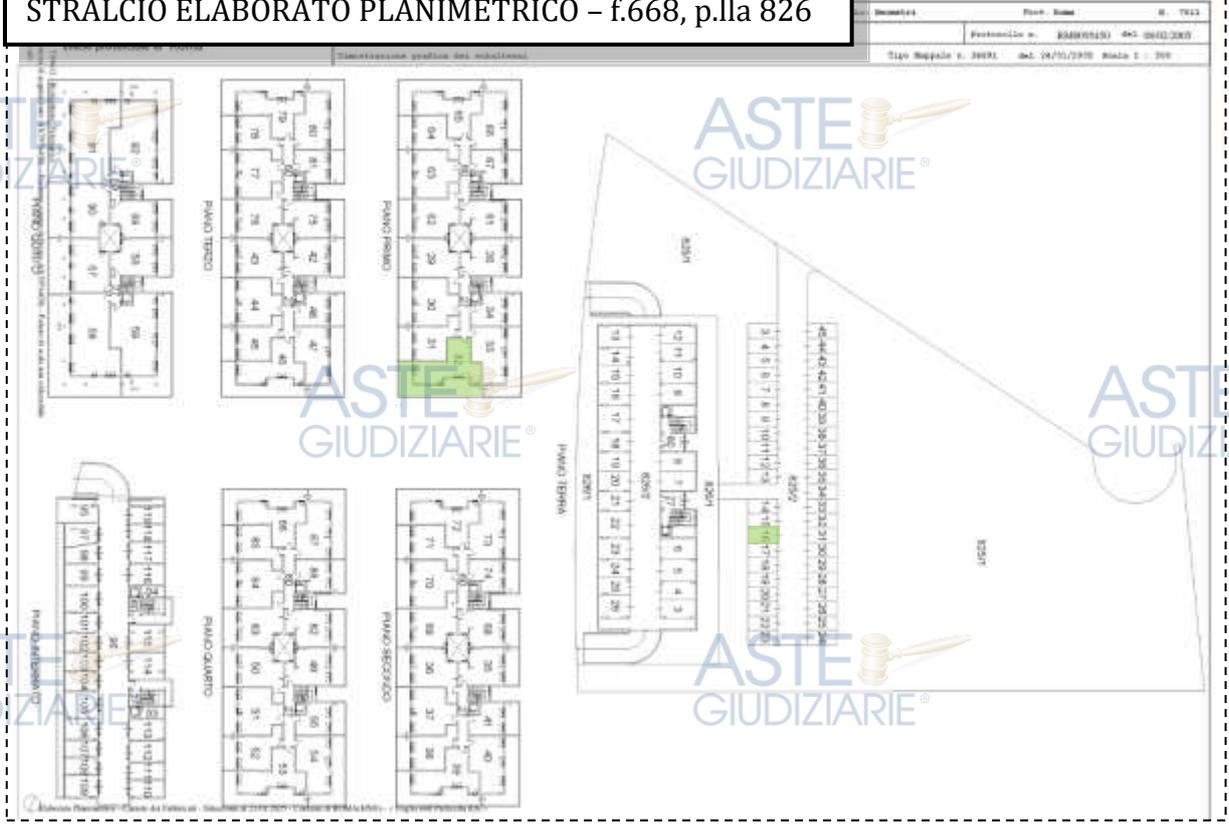
**Situazione degli intestati dal 08/02/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 02/03/2005
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 08/02/2005 Pratica n. RM0095450 in atti dal 08/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1119.1/2005)			

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA - f.668, p.lla 826



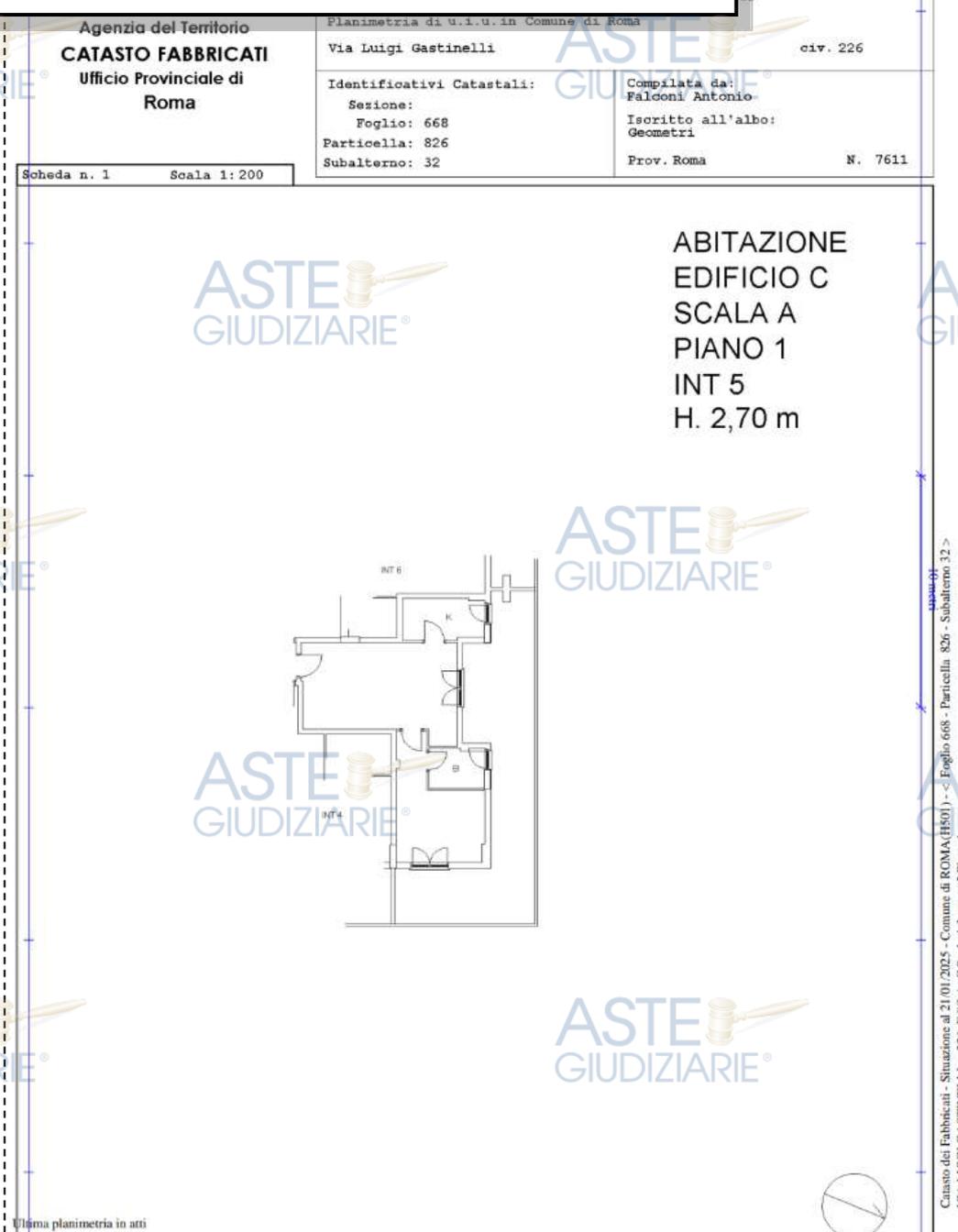
STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO - f.668, p.lla 826



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI N.226 (CATASTALMENTE SNC), EDIFICIO C, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
C	668	826	32	6	A/2	5	3,5 vani	Totale: 68 mq Totale: escluse aree scoperte: 59 mq	488,05 €	1

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.668, p.lla 826, sub. 32**



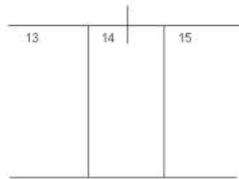
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2025 - Comune di ROMA (RM) - < Foglio 668 - Particella 826 - Subalterno 32 > - VIA LUIGI GASTINELLI n. 226 Edificio C Scala A Interno 5 Piano 1

**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUIGI GASTINELLI SNC, INTERNO 14, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
C	668	825	16	6	C/6	8	12 mq	Totale: 12 mq	26,03 €	T

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE – f.668, p.lla 825, sub. 16**

POSTO AUTO SCOPERTO  
PIANOT



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 668 - Particella 825 - Subalerno 16 >  
VIA LUIGI GASTINELLI n. SNC Interno 14 Piano T



la planimetria in atti



In data 10 febbraio 1989 rep.n. 60415, a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma, registrato a Roma il 1 marzo 1989 al n.11302/1B, i proprietari del Comprensorio hanno costituito il **Consorzio "PONTE DI NONA"** - la cui partecipazione è obbligatoria per tutti i proprietari immobiliari - avente per oggetto la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione del comprensorio.

## STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in discreto stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio del regolamento condominiale depositato agli atti:

### **TITOLO II) - PROPRIETA' COMUNI**

**ARTICOLO 6) - Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile dei condomini:**

- a) Le parti costitutive dell'edificio;
- b) Le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:
  - 1) Il suolo su cui sorge l'edificio, con l'area esterna circostante individuata col colore celeste nella planimetria allegata sotto la lettera "B", con gli obblighi e le destinazioni per essi previsti come risulta dagli atti d'obbligo;
  - 2) Gli spazi al piano terreno all'interno della sagoma dei fabbricati colorati in celeste nella planimetria allegata sotto la lettera "B";
  - 3) Le opere di fondazione e le strutture costituenti la gabbia in cemento armato necessari alla statica degli edifici;
  - 4) I muri perimetrali costituenti i prospetti, i cornicioni e tutte le opere decorative esterne, nonché la copertura degli edifici, il tutto con le riserve che figurano al successivo articolo 7;
  - 5) L'androne, la scala ed i pianerottoli;
  - 6) L'ascensore, con i suoi accessori, i vani ascensore ed il locale macchina, etc.;
  - 7) I locali adibiti a lavanderia ed a stenditoio;
  - 8) Le rampe di accesso ai piani interrati, gli spazi di manovra e le uscite di sicurezza del garage;
  - 9) La rete di scarico delle acque, limitatamente ai tratti di condotta fognaria esclusiva dell'edificio;
  - 10) Le colonne montanti e discendenti di tutti gli impianti fino al confine dell'area condominiale;
  - 11) L'impianto di adduzione dell'energia elettrica dalla cabina di distribuzione all'edificio.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello ed usi civici.

La società erogatrice per il GAS ha imposto la costituzione di una servitù che contempla in divieto di chiusura dei balconi attraversati da tubazioni del gas.

Inoltre, tra gli edifici del comparto Z2 intercorre servitù di passaggio derivante dalla comunione relativa alla strada interna del complesso del comparto Z2 ed ai vialetti pedonali.

Il condominio di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto di pignoramento subisce servitù passiva nei confronti dell'Italgas-Eni s.p.a. per gasdotto interrato. Subisce altresì servitù passiva a favore dell'Aceaelectrabel s.p.a. per un elettrodotto interrato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio.

Il fabbricato è disposto su cinque piani fuori terra, oltre al piano pilotis e un piano interrato. Al piano pilotis si trovano gli androni e i corpi scala con ascensore. L'area esterna è destinata in piccola parte a parcheggio e viabilità, per il resto è destinata a verde. Il piano seminterrato è destinato a parcheggi, accessibili mediante una rampa.

L'edificio si presenta prevalentemente ad intonaco tinteggiato di colore chiaro; gli infissi sono in legno di tipo tradizionale con vetrocamera.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ad uso abitativo ed è sito al primo piano del fabbricato (munito di ascensore).

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nel bagno è presente rivestimento e pavimento in maioliche.

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

La pavimentazione dell'immobile sono in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno, con serrande in pvc e inferriate.

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

L'immobile è provvisto di impianto di raffrescamento a pompa di calore e split.

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 20.02.25 - il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è risultato occupato da un parente della esecutata senza alcun titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

*In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 05/12/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:*

\* A XXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Roma Foglio 668 Particella 826 Sub. 32 Particella 825 Sub. 16 è pervenuta per **atto di compravendita del 02/03/2005 Numero di repertorio 166710/51681** Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 07/03/2005 nn. 28448/18335 da potere di \*\*\*  
Codice fiscale C\*\*\*

N.B. A margine risultano:

\* **ATTO TRA VIVI NN. 19667/14271 DEL 28/02/2012** derivante da **compravendita del 02/03/2005** Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA **Numero di repertorio 166710/51681**.  
In rettifica della formalità trascritta a Roma 1 il 07/03/2005 ai NN. 28448/18335 atto tra vivi compravendita.

Il Quadro "D" della suddetta rettifica riporta: "La presente nota è in rettifica di quella presentata presso codesto ufficio il 7 Marzo 2005 al n. 18335 di formalità nella quale per mero errore materiale il posto auto scoperto è stato individuato nel quadro b come censito al N.C.E.U. al foglio 668 particella 826 sub. 16 e non al foglio 668 particella 825 sub. 16 come è in realtà e come è scritto nella copia autentica dell'atto presentata al momento della richiesta di trascrizione dell'atto stesso."

\* A XXXXXXXXXX\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà del terreno sul quale sorgono gli immobili oggetto di procedura, già identificato degli immobili Roma Sezione SEZIONE C foglio 668 Particella 757 Particella 758 è pervenuta per **atto di compravendita del 26/11/2004 Numero di repertorio 165461/50809** Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 10/12/2004 nn. 152583/98513 da potere di XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXX S.P.A. Sede \*\*\*  
Codice fiscale XXXXXXXXXX;

\* A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SOCIETA' PER AZIONI, la quota dell'intero in piena proprietà dei predetti immobili, già identificati degli immobili Roma SEZIONE C foglio 668 particella 615 con unità precedente identificata da Foglio 668 Particella 349/A, Roma SEZIONE C Foglio 668 Particella 384 è pervenuta per **atto di compravendita del 05/03/2004 Numero di repertorio 161392/47897** Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA trascritto il 25/03/2004 nn. 29778/19566 da potere di XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX\*\*\*  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

## FORMALITÀ

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE NN. 99325/16104 del 01/08/2024 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** nascente da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 02/08/2004 Numero di repertorio 163922/49686** Notaio MISURALE MAURIZIO Sede ROMA

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX\*\*\*

XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX\*\*\*

XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata il

XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX

capitale € 8.200.000,00 Totale € 24.600.000,00 Durata 30 anni

Grava su Roma foglio 668 particella 826 sub 32 con unità precedente identificata da Foglio 668 Particella 758

**TRASCRIZIONE NN. 149293/110862 del 05/12/2024** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/10/2024 Numero di repertorio 42191** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE

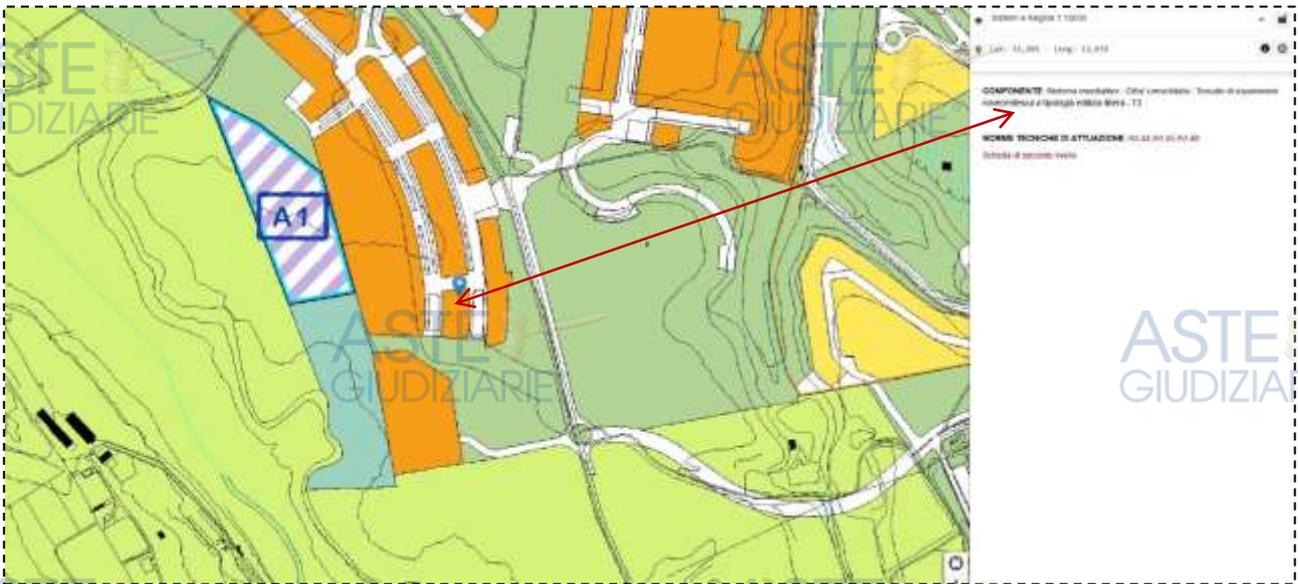
DI APPELLO DI ROMA Sede ROMA

A favore di XXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXX (Richiedente: XXXXXXXX\*\*\* PER XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),

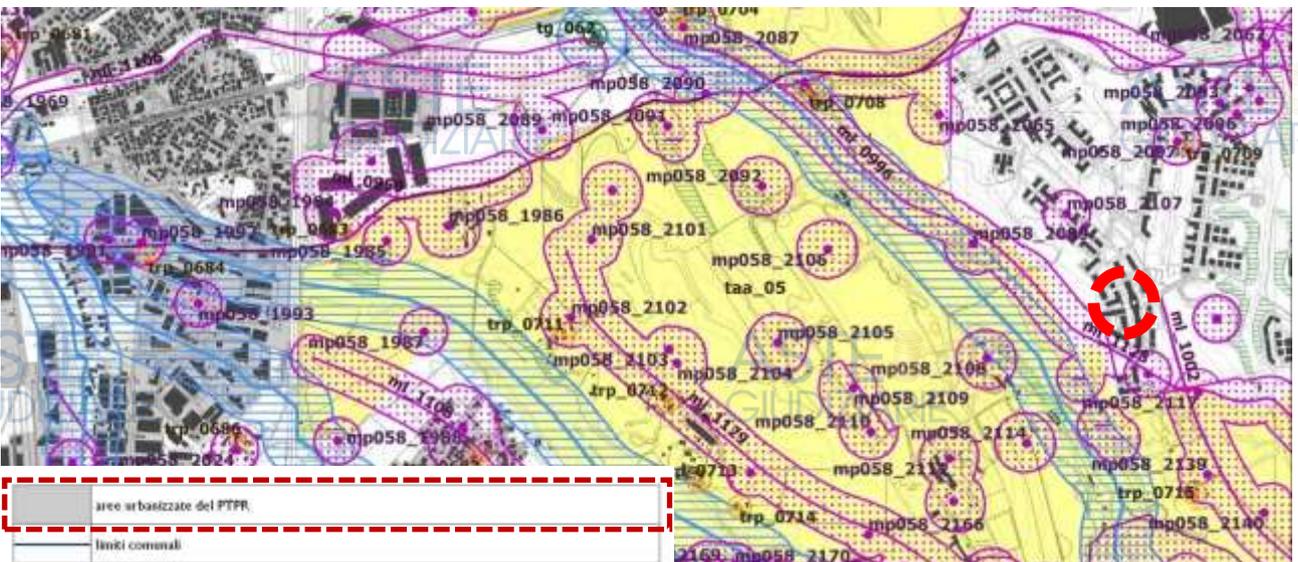
contro XXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXX a XXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX  
Grava su Roma Foglio 668 Particella 825 Sub. 16 Particella 826 Sub. 32

### NORMATIVA URBANISTICA

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



Dall'esame della TAV. B del PTPR, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta alcun vincolo:



La società XXXXXXXXXXXX\*\*\* ha presentato in data 7 aprile 2003 al n.23714 di protocollo, un progetto per la edificazione di n.5 edifici residenziali individuati con le sigle "A1", "A2", "B1", "B2" e "C". Il Comune di Roma ha rilasciato il *permesso di costruire* n. 1216 prot.n. 70094 del 13 novembre 2003 (per la realizzazione di un edificio denominato "C" e la realizzazione due piani interrati degli edifici "A1", "A2", "B1", "B2").

STRALCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N.1216 ISTANZA N.23714/03

**COMUNE DI ROMA**  
**DIPARTIMENTO IX - U.O. II**  
**PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)**

Permesso n. 1216 prot. 70094 del 13.11.03 Istanza n. 23714/03

**IL DIRETTORE**

Vista la richiesta pervenuta in data 07/04/03 prot. n.23714 presentata dalla [redacted] c.f.07274420582 relativa alla realizzazione di un edificio denominato C, e alla realizzazione dei soli piani interrati degli edifici denominati A1, A2, B1, B2, residenziali secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un edificio denominato C, e alla realizzazione dei soli piani interrati degli edifici denominati A1, A2, B1, B2, residenziali in Roma Località Ponte di Nona Comp. Z2 Municipio VIII

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto che l'istanza ai sensi dell'art. 4, comma 4, della Del. C.C. n. 3 del 13/16 gennaio 1997 non è stata sottoposta all'esame della C.E.;
- Vista D.D. n. 234/03 per svincolo di cubatura;
- Vista D.D. n. 441/03 Convenzione Ponte di Nona;
- Visto il Nulla Osta della USL RM/C del 05/04/03 protocollo 8069 del 07/03/03 e nuovi tipi prot. 11297 del 1/04/03;
- Visto il Nulla Osta della Sovrintendenza Archeologica Roma prot. 31153 del 29/10/01
- Visto atto d'obbligo Notaio Misurale rep. 158998 del 25/09/03 trascritto il 26/09/03 al n. 81925/54000, per il vincolo del lotto, per parcheggio condominiale a servizio dell'edifici mq. 7675, parcheggio privato di tipo condominiale, per la destinazione d'uso dei locali al p. interrato a servizio degli edifici, verde, 110 alberature, a mantenere la superficie dei piloti nei piani terra a giorno e libera
- Vista la ricevuta n. 27748 del 3/11/03 relativa al pagamento del contributo per il 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti, determinati in € 12.268,89;
- Visto polizza fideiussione della Banca di Roma n. 73202/12 del 21/10/03 per € 12.268,89 relativi al 50% oneri di urbanizzazione dovuti + interessi + eventuali penali; (solo edif. C);
- Visto l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 89.907,36 + interessi + eventuali penali garantito da polizza fideiussione della Banca di Roma (1°, 2°, 3° rata) n.ri 73210/07- 73216/00-73206/03 del 21/10/03 (solo edif. C);
- Visti nuovi tipi protocollo 56118/03 e 30802/03 che ottemperano alle prescrizioni dell'ufficio;
- Vista scrittura privata per cessione cubatur;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

**Rilascia il**  
**PERMESSO DI COSTRUIRE**

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

Alla [redacted]	Sede ROMA
Cors [redacted]	

**CONDIZIONI GENERALI**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Devono essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'Impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quanti altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere;
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente annunciata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di avere inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con annesso almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali;
13. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio altrimenti entro tre anni dall'inizio dei lavori.

- **Prescrizioni:** alle condizioni della USL RM/C del 05/04/03 protocollo 8069 del 07/03/03 e nuovi tipi prot. 11297 del 1/04/03;

Al presente Permesso sono allegati n. 4. grafici di progetto

12 NOV 2003

Successivamente, la\*\*\*

in data 21.03.2005 con prot. n. 17847 ha presentato domanda di voltura del precedente permesso di costruire n.1216 (prot.n. 70094).

STRALCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N.562 ISTANZA N.17847/05 - RICHIESTA VOLTURA

COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO IX - U.O. II  
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 562 del 1/1/05 Istanza n. 17847/2005  
IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 21.03.2005, protocollo n. 17847, presentata dalla [redacted] e per atto del Legale Rappresentante, relativa alla voltura del permesso di costruire n° 1216 - protocollo n. 70094 del 13.11.2003, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per la voltura del permesso di costruire n° 1216 - protocollo n. 70094 del 13.11.2003, relativa alla realizzazione di un edificio denominato C e dei soffi piani interrati dagli edifici denominati A1, A2, B1 e B2, sull'area sita in Roma - Località Ponte di Nona comparto Z2, Municipio VIII;

Visto il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;

Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;

- Visto che l'istanza ai sensi dell'art.3, comma 2 della Delibera C.C.n° 1 del 13 e 16 gennaio 1997, non è stata sottoposta all'esame della C.E.;
- Visto il permesso di costruire n° 1216 - protocollo n. 70094 del 13.11.2003;
- Visto l'atto di compravendita Notain Maurizio Misurale, rep. n. 161392 del 05.03.2004;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il  
**PERMESSO DI COSTRUIRE**

[redacted]

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
3. La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi del precedente permesso di costruire n. 1216 - prot.70094 del 13.11.03

Prescrizioni: alle condizioni del precedente permesso di costruire n. 1216 - prot. 70094 del 13.11.2003

Al presente Permesso di costruire non sono allegati grafici di progetto in quanto già allegati al precedente permesso di costruire n. 1216 - prot.70094 del 13.11.2003

\*\*\*

6 GIU. 2005

[Signature]

1 GIU. 2005

In data 09/06/2005 la\*\*\*  
con prot.n. 38078 relativamente alla precedente concessione n.562 del 06/06/2005.

presentato una ulteriore richiesta di voltura

STRALCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N.869 ISTANZA N.38078/05 - RICHIESTA VOLTURA

ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
Tiziano Vesperini



COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO IX - U.O. II  
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 609 prot. 55014 del 31/8/05 Istanza n. 38078/05  
IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/2005, prot. n. 38078, presentata da [redacted] relativa alla voltura della conc.n° 562 del 06/06/2005, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la voltura della concessione n° 562 del 06/06/2005 relativa alla realizzazione di un edificio denominato C e dei soli piani interrati degli edifici denominati A1, A2, B1 e B2 sull'area sita in Roma - Località Ponte di Nona Comparto Z2 Municipio VIII.

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n°7154 del 10.02.2004;
- Visto la concessione edilizia n. 562 del 06/06/2005;
- Visto atto di compravendita Notaio Maurizio Misurale rep. n. 165461 del 26/11/2004;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il  
**PERMESSO DI COSTRUIRE**

per la voltura della concessione sopra descritta

Con Sede in Roma

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi in cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
3. La data di rilascio del presente Permesso di costruire non modifica i tempi della precedente conc.n. 562 del 06/06/2005.

Prescrizioni: alle condizioni della precedente conc. n. 562 del 06/06/2005.

Al presente Permesso di costruire non sono allegati grafici di progetto in quanto già allegati alla conc. n. 562 del 06/06/2005.

Firma dell'interessato  
(per ricevuta)

22 SET, 2005

31 AGO. 2005

IL DIRETTORE  
Francesco Febraro  
DIPARTIMENTO IX - U.O. II  
PERMESSO DI COSTRUIRE

Realizzazione di voltura concessione n. 562 del 06/06/2005

ISTRUTTORIA

Vista la richiesta pervenuta in data 09/06/2005, prot. n. 38078, presentata da [redacted] relativa alla voltura della conc.n° 562 del 06/06/2005, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per la voltura della concessione n° 562 del 06/06/2005 relativa alla realizzazione di un edificio denominato C e dei soli piani interrati degli edifici denominati A1, A2, B1 e B2 sull'area sita in Roma - Località Ponte di Nona Comparto Z2 Municipio VIII.

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n°7154 del 10.02.2004;
- Visto la concessione edilizia n. 562 del 06/06/2005;
- Visto atto di compravendita Notaio Maurizio Misurale rep. n. 165461 del 26/11/2004;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Bisogna precisare che il fascicolo di progetto n.1711 del 2005 richiesto dal sottoscritto in data 05/02/2025 presso il Dipartimento di Urbanistica di Roma, non è reperibile.

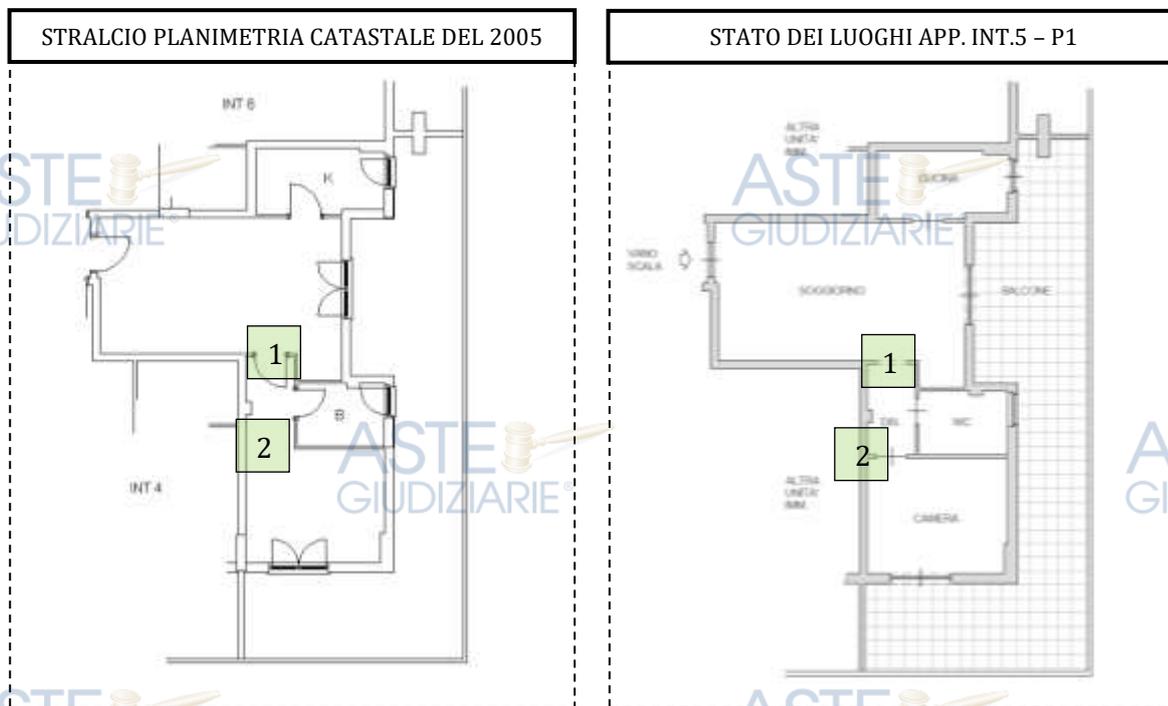


Relativamente alla consistenza dei beni oggetto della presente perizia, la legittimità urbanistica degli stessi si può attestare – ai sensi dell’art. 9 bis, co. 1 bis del Dpr 380/2001 e s.m.i. – facendo riferimento alle planimetrie catastali di impianto, depositate il 08/02/2005.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni dell’immobile, non corrisponde a quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale del 2005.

Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali rilevate:

- Sostituzione della porta che collegava il soggiorno al disimpegno con un arco (1);
- Realizzazione di un tramezzo che divide il disimpegno dalla camera da letto (2).



Per le suddette difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta – a cure e spese dell’aggiudicatario del lotto di vendita – una C.I.L.A. in sanatoria per legittimare la diversa distribuzione degli spazi interni dell’appartamento.





ponete di nona - comparto Z2 edificio "C"  
tabella decimillesimale "B"

\*\*\*

tipo	int.	mill.	tipo	int.	mill.
A01	137		B01	137	
A02	157		B02	157	
A03	162		B03	162	
A04	122		B04	122	
A05	177		B05	177	
A06	167		B06	167	
A07	96		B07	96	
A08	205		B08	205	
A09	236		B09	236	
A10	243		B10	243	
A11	182		B11	182	
A12	266		B12	266	
A13	251		B13	251	
A14	144		B14	144	
A15	274		B15	274	
A16	314		B16	314	
A17	324		B17	324	
A18	243		B18	243	
A19	355		B19	355	
A20	334		B20	334	
A21	193		B21	193	
A22	342		B22	342	
A23	393		B23	393	
A24	405		B24	405	
A25	304		B25	304	
A26	443		B26	443	
A27	418		B27	418	
A28	241		B28	241	
A29	410		B29	410	
A30	532		B30	532	
A31	1.033		B31	1.033	
A32	897		B32	897	
totale		10.000	totale		10.000

Inoltre, si riporta di seguito il prospetto delle spese ordinarie degli immobili oggetto di pignoramento:

Prospetto Tabelle

\*\*\*

Via Luigi Gastinelli 226/228 - 00132 Roma (RM)

Palazzina 1

A5  
PAE14

SPESA GENERALI	SP. SCALA A TAB. II	SP. SCALA B TAB. II	GARAGE	PILOTY	PAE
147,00	177,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00

Unità imm. **A5, PAE14**

**Esercizio Ordinaria 2024/2025**

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
01/04/2024 1^ rata APR/GIU24	153,88	0,00	153,88	Scaduta
01/07/2024 2^ rata LUG/SETT24	153,88	0,00	153,88	Scaduta
15/07/2024 Saldi prec.	2.368,88	0,00	2.368,88	Scaduta
01/10/2024 3^ rata OTT/DIC24	153,88	0,00	153,88	Scaduta
01/01/2025 4^ rata GEN/MAR25	153,89	0,00	153,89	Scaduta
<b>Totale</b>	<b>2.984,41</b>	<b>0,00</b>	<b>2.984,41</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a **2.984,41 Euro**.

**Esercizio Fondo morosità**

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
01/11/2021 Rata n. 1	101,12	0,00	101,12	Scaduta
01/12/2021 Rata n. 2	101,12	101,12	0,00	
01/02/2022 Rata n. 3	101,12	0,00	101,12	Scaduta
01/03/2022 Rata n. 4	101,12	0,00	101,12	Scaduta
01/05/2022 Rata n. 5	101,12	0,00	101,12	Scaduta
01/06/2022 Rata n. 6	101,12	0,00	101,12	Scaduta
01/08/2022 Rata n. 7	101,12	0,00	101,12	Scaduta
01/09/2022 Rata n. 8	101,12	0,00	101,12	Scaduta
<b>Totale</b>	<b>808,96</b>	<b>101,12</b>	<b>707,84</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
15/12/2021 A5, PAE14		101,12	R6 Rata n. 2
<b>Totale</b>		<b>101,12</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a **707,84 Euro**.

**Esercizio LAVORI IMPERMEABILIZZAZIONE TERRAZZO**

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
23/10/2023 Rata n. 1	208,44	0,00	208,44	Scaduta
01/11/2023 Rata fp nr. 1 fuori prev.	11,64	0,00	11,64	Scaduta
28/11/2023 Rata fp nr. 2 fuori prev.	3,40	0,00	3,40	Scaduta
28/11/2023 Rata n. 2	60,79	0,00	60,79	Scaduta
25/12/2023 Rata fp nr. 3 fuori prev.	3,40	0,00	3,40	Scaduta
25/12/2023 Rata n. 3	60,79	0,00	60,79	Scaduta
21/01/2024 Rata fp nr. 4 fuori prev.	3,40	0,00	3,40	Scaduta
21/01/2024 Rata n. 4	60,79	0,00	60,79	Scaduta
17/02/2024 Rata fp nr. 5 fuori prev.	3,40	0,00	3,40	Scaduta
17/02/2024 Rata n. 5	60,79	0,00	60,79	Scaduta
14/03/2024 Rata fp nr. 6 fuori prev.	3,40	0,00	3,40	Scaduta

Unità imm. **A5, PAE14**

14/03/2024 Rata n. 6	60,79	0,00	60,79	Scaduta
04/04/2024 Rata fp nr. 7 fuori prev.	3,40	0,00	3,40	Scaduta
04/04/2024 Rata n. 7	60,79	0,00	60,79	Scaduta
30/05/2024 Rata fp nr. 8 fuori prev.	3,40	0,00	3,40	Scaduta
30/05/2024 Rata n. 8	60,79	0,00	60,79	Scaduta
01/06/2024 Rata fp nr. 9 fuori prev.	3,37	0,00	3,37	Scaduta
01/06/2024 Rata n. 9	60,84	0,00	60,84	Scaduta
<b>Totale</b>	<b>733,62</b>	<b>0,00</b>	<b>733,62</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 733,62 Euro.

Esercizio D.I. ex amm.re + transazione compenso \*\*\*\*\*

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
01/11/2024 Rata n. 1	50,68	0,00	50,68	Scaduta
01/12/2024 Rata n. 2	50,68	0,00	50,68	Scaduta
01/01/2025 Rata n. 3	50,68	0,00	50,68	Scaduta
01/02/2025 Rata n. 4	50,68	0,00	50,68	Scaduta
01/03/2025 Rata n. 5	50,68	0,00	50,68	
01/04/2025 Rata n. 6	50,68	0,00	50,68	
01/05/2025 Rata n. 7	50,68	0,00	50,68	
01/06/2025 Rata n. 8	50,69	0,00	50,69	
<b>Totale</b>	<b>405,45</b>	<b>0,00</b>	<b>405,45</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 202,72 Euro.

**TOTALE COMPLESSIVO:**

Dovuto: 4.932,44 Versato: 101,12 **Residuo: 4.831,32** (di cui 4.628,59 scaduto)

Alla data 18.02.2025 risultano pendenze condominiali **corrispondenti ad € 4.831,32.**

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

**Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:**

- **Bene N° 1** - Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli n.226 (catastalmente SNC), edificio C, scala A, interno 5, piano 1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 826, Sub. 32, Zc. 6, Categoria A/2.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli SNC, interno 14, piano T  
Posto auto scoperto censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 825, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C/6.

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

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

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

- **VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE** – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 Semestre 2 – Fascia/zona: Suburbana/PONTE DI NONA (VIA LUIGI CASTINELLI) cod. zona E53:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2300	L	7,3	10,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	2000	L	6,3	9,3	L
Villa e Villini	NORMALE	1300	1950	L	5,8	8,3	L

- **VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA** – Z10 Lunghezza – Ponte di Nona (Municipio: VI – ex Municipio VIII):

Z10 Lunghezza - Ponte di Nona (Municipio VI - ex Municipio VIII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Superficie in ha	2207,70		
<b>Abitazioni censite:</b>			
Occupate	2545	Abitazioni - I fascia	1.500,00 / 5,50
Non occupate	511	Abitazioni - II fascia	1.300,00 / 4,00
Totale	4056	Uffici	nq / nq
<b>Abitazioni occupate:</b>		Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	nq / nq
In proprietà	77,30%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	nq / nq
In locazione	13,90%	Locali - complessi attività terziarie industriali	700,00 / 3,50
Altro	8,80%	Locali - complessi attività turistiche	nq / nq
		Boxes e posti auto	800,00 / 3,50

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



**€ 95.000**

**Bilocale via Luigi Gastinelli 228, Ponte di Nona, Roma**

2 locali    40 m<sup>2</sup>    1 bagno    Piano 4

Ascensore    Terrazzo    Arredato

MESSAGGIO    VISITA

PREMIUM    1/21



**€ 159.000**

**Bilocale via Luigi Gastinelli 220, Ponte di Nona, Roma**

2 locali    65 m<sup>2</sup>    1 bagno    Piano 5

Ascensore    Terrazzo

MESSAGGIO    VISITA

PREMIUM    1/28



**€ 149.000**

**Trilocale via Luigi Gastinelli 220, Ponte di Nona, Roma**

3 locali    75 m<sup>2</sup>    1 bagno    Piano 5

Ascensore    Terrazzo    Arredato

MESSAGGIO    VISITA

PREMIUM    1/27



**€ 125.000**

**Bilocale Bilocale Luigi Gastinelli 220, Ponte di Nona, Roma**

2 locali    52 m<sup>2</sup>    1 bagno    Piano 5

Ascensore    Terrazzo    Parzialmente...

MESSAGGIO    VISITA

PREMIUM    1/22



**€ 129.000**

**Bilocale via gastinelli 218, Ponte di Nona, Roma**

2 locali    55 m<sup>2</sup>    1 bagno    Piano R

Ascensore    Balcone    Terrazzo

MESSAGGIO    VISITA

PREMIUM    1/20



€ 99.000

Monolocale via Luigi Gastinelli 222, Ponte di Nona, Roma

1 locale 40 m<sup>2</sup> 1 bagno Piano 3  
Ascensore Terrazzo Arredato

MESSAGGIO

VISITA

PREMIUM

1/22



Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento uso residenziale Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli n.226 (catastalmente SNC), edificio C, scala A, interno 5, piano 1	69,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 138.000,00	100,00%	€ 138.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli n.226 (catastalmente SNC), interno 14, piano T	12,00 mq	900,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00
Valore di stima:					€ 148.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale; assenza di certificato di agibilità	3,00	%
Spese condominiali insolute	4.831,32	€

**Valore finale di stima: € 125.000,00 (arrotondato per eccesso)**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 13/05/2025



**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:**

- **Bene N° 1** - Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli n.226 (catastalmente SNC), edificio C, scala A, interno 5, piano 1; costituito da soggiorno, cucina, disimpegno camera da letto, bagno e terrazzo.  
Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 826, Sub. 32, Zc. 6, Categoria A/2.
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli n.226, interno 14, piano T; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 825, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C/6.

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

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

Dall'esame della TAV. B del PTPR nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta alcun vincolo.

La società \*\*\*\*\* ha presentato in data 7 aprile 2003 al n.23714 di protocollo, un progetto per la edificazione di n.5 edifici residenziali individuati con le sigle "A1", "A2", "B1", "B2" e "C". Il comune di Roma ha rilasciato il permesso di costruire n. 1216 prot.n. 70094 del 13 novembre 2003 (per la realizzazione di un edificio denominato "C" e la realizzazione due soli piani interrati degli edifici "A1", "A2", "B1", "B2").

Successivamente, \*\*\* in data 21.03.2005 con prot. n. 17847 ha presentato domanda di voltura del precedente permesso di costruire n.1216 (prot.n. 70094). In data 09/06/2005 la\*\*\* \* \*\* ha presentato una richiesta di voltura prot.n. 38078 relativamente alla precedente concessione n.562 del 06/06/2005.

Bisogna precisare che il fascicolo di progetto n.1711 del 2005 richiesto dal sottoscritto in data 05/02/2025 presso il Dipartimento di Urbanistica di Roma, risulta smarrito.

Relativamente alla consistenza dei beni oggetto della presente perizia, la legittimità urbanistica degli stessi si può attestare - ai sensi dell'art. 9 bis, co. 1 bis del Dpr 380/2001 e s.m.i. - facendo riferimento alle planimetrie catastali di impianto, depositate il 08/02/2005.

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile, non corrisponde a quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale del 2005.

Si riportano di seguito le difformità urbanistiche e catastali rilevate: Sostituzione della porta che collegava il soggiorno al disimpegno con un arco; realizzazione di un tramezzo che divide il disimpegno dalla camera da letto. Per le suddette difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una C.I.L.A. in sanatoria per legittimare la diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento.

Si precisa infine che il fabbricato in cui ricade il compendio immobiliare pignorato è, allo stato attuale, sprovvisto del certificato di agibilità.

**Prezzo base d'asta: € 125.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1211/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli n.226 (catastalmente SNC), edificio C, scala A, interno 5, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento uso residenziale Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 826, Sub. 32, Zc. 6, Categoria A/2	<b>Superficie commerciale</b>	69,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in discrete condizioni di manutenzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli SNC, interno 14, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto scoperto Censito al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 825, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C/6	<b>Superficie commerciale</b>	12,00 mq
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**ALLEGATI:**

-  ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE.pdf
-  ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 2.03.05.pdf
-  DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE.zip
-  DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.zip
-  ESTRATTO MATRIMONIO ESECUTATA.pdf
-  FOTOGRAFIE.zip
-  ISPEZIONI IPOTECARIE.zip
-  PERMESSO DI COSTRUIRE 2003\_1216\_C.pdf
-  RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
-  VERBALE DI ACCESSO.pdf
-  VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI.zip

