

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzarella Tecla, nell'Esecuzione Immobiliare 1247/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                      | 3  |
| Descrizione .....                                                   | 3  |
| Lotto Unico .....                                                   | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                        | 3  |
| Titolarità .....                                                    | 4  |
| Confini .....                                                       | 4  |
| Consistenza .....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                    | 4  |
| Dati Catastali .....                                                | 4  |
| Stato conservativo .....                                            | 5  |
| Parti Comuni .....                                                  | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                        | 6  |
| Stato di occupazione .....                                          | 6  |
| Provenienze Ventennali .....                                        | 6  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                     | 7  |
| Normativa urbanistica .....                                         | 8  |
| Regolarità edilizia .....                                           | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                 | 10 |
| Stima / Formazione lotti .....                                      | 10 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                        | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                            | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1247/2024 del R.G.E. .... | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 333.850,00</b> .....         | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....       | 15 |

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Arch. Mazzarella Tecla, con studio in Viale Pinturicchio, 79 - 00196 - Roma (RM), email teclamazzarella@gmail.com, PEC arch.t.mazzarella@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - VIA ANTON GIULIO BRAGAGLIA n. 78, scala G, interno 1, piano 1

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella periferia nord di Roma, nel Municipio XV, in un'area residenziale di recente edificazione, caratterizzata da buona accessibilità viaria e dalla presenza di servizi e collegamenti con i mezzi pubblici.

L'unità immobiliare, a destinazione ufficio, è posta al primo piano di una palazzina moderna facente parte di un più ampio complesso immobiliare. Internamente si compone di ingresso/reception, tre vani principali di generose dimensioni, un servizio igienico, All'accesso è stata rilevata la presenza di una scala interna che conduce al sottotetto attualmente utilizzato come archivio.

Lo stato manutentivo è complessivamente buono, con finiture recenti, distribuzione funzionale degli spazi e buona luminosità naturale, favorita dalla doppia esposizione.

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 lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - VIA ANTON GIULIO BRAGAGLIA n. 78, scala G, interno 1, piano 1

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

## TITOLARITÀ

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)

## CONFINI

Confina con vano scale, unità immobiliare intero 2 della stessa scala e unità immobiliare interno 3 della scala F.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Ufficio                               | 134,00 mq           | 147,00 mq           | 1            | 147,00 mq                   | 3,00 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 147,00 mq                   |         |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 147,00 mq                   |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura, in quanto l'unità immobiliare è dotata di un unico accesso e di un solo servizio igienico. Tali caratteristiche distributive e funzionali non consentono una suddivisione autonoma e indipendente degli spazi senza interventi edilizi rilevanti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 09/11/2015 al 23/08/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 1199, Sub. 507, Zc. 6<br>Categoria A10<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale Totale: 138 mq<br>Rendita € 5.467,99<br>Piano 1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 38     | 1199  | 507  | 6                   | A10       | 3      | 5,5 vani    | Totale: 138 mq       | 5467,99 € | 1     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla verifica effettuata risulta una non completa corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata. In particolare, è stato accertato lo spostamento di un tramezzo di separazione tra la zona reception e un locale ad uso ufficio.

La difformità riscontrata è di natura interna e non altera né la consistenza complessiva né le superfici catastali dichiarate; tuttavia, comporta l'obbligo di procedere all'aggiornamento catastale. Sarà necessario inserire correttamente i dati catastali e aggiornare la planimetria. Il costo stimato per tale procedura ammonta a € 50,00 per diritti e € 500,00 per compenso al tecnico incaricato, ovvero secondo la tariffa professionale vigente.

Si rileva altresì che l'immobile è attualmente collegato, tramite scala interna, al sottotetto condominiale, costituente soffitta comune. Tale porzione non risulta facente parte del subalterno attribuito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

### STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione generale, senza evidenze di degrado significativo o criticità rilevanti.

### PARTI COMUNI

Costituiscono proprietà comuni in modo indivisibile tra tutti i proprietari di unità immobiliari del Condominio:

- tutte le aree comprese entro il perimetro del condominio destinate a verde, strade, piazzali e quanto altro indicato in planimetria generale;
- le strutture di collegamento poste tra i corpi di fabbrica, ivi compresi i relativi pilastri esterni ai corpi di fabbrica;
- la cabina ACEA e l'area sulla quale la stessa insiste;
- l'alloggio del portiere, nonché il locale destinato a stenditoio;
- il locale della centrale termica ubicata al piano interrato in uno dei tre corpi di fabbrica, i relativi macchinari, impianti ed accessori nonché le reti principali di distribuzione al punto di diramazione della centrale sino all'imbocco di ciascun corpo di fabbrica;
- tutti gli impianti esistenti al di sopra e al di sotto delle aree di cui al punto a), comprese le apparecchiature dell'energia elettrica e del telefono (quando non appartengono alle rispettive aziende fornitrici) ed ogni altro manufatto che serva ad uso comune e/o provveda ad una comune necessità, il tutto sino al punto di diramazione ai singoli corpi di fabbrica;

- le opere di recinzione e /o confinazione.  
Il tutto come riportato nel Regolamento di Condominio (Allegato 11).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 3,00 m;  
Altezza media interna sottotetto: 1,99 m  
Esposizione: Est;  
Struttura del fabbricato: cemento armato;  
Copertura: tetto a falde;  
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;  
Pareti interne: intonacate e tinteggiate;  
Pavimentazione interna: gres porcellanato;  
Infissi esterni: con vetrocamera;  
Infissi interni: ante a battente in legno  
Impianti: sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/09/2024

**Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile è occupato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con durata 6 anni.

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà         | Atti         |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|--------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/12/1995 al<br>06/05/2005 | **** Omissis **** | SCISSIONE    |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | Luigi Fasani | 30/11/1995 | 40018         |             |

|                              |                   |                     |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                   | Trascrizione        |            |               |             |
|                              |                   | Presso              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | ROMA 1              | 28/12/1995 | 79564         | 47061       |
|                              |                   | Registrazione       |            |               |             |
| Dal 06/05/2005 al 06/11/2017 | **** Omissis **** | Presso              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | COMPRAVENDITA       |            |               |             |
|                              |                   | Rogante             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Guido GILARDONI     | 06/05/2005 | 8843          | 25083       |
|                              |                   | Trascrizione        |            |               |             |
|                              |                   | Presso              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | ROMA 1              |            | 71407         | 41905       |
|                              |                   | Registrazione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | FUSIONE DI SOCIETA' |            |               |             |
|                              |                   | Rogante             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Guido GILARDONI     | 06/11/2017 | 18645         | 49065       |
| Dal 06/11/2017               | **** Omissis **** | Trascrizione        |            |               |             |
|                              |                   | Presso              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | ROMA 1              | 09/11/2017 | 130176        | 88476       |
|                              |                   | 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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 11/03/2019

Reg. gen. 27519 - Reg. part. 4893

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Guido Gilardoni

Data: 08/03/2019

N° repertorio: 51348

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Monza il 09/09/2022

Reg. gen. 1178900 - Reg. part. 23696

Importo: € 46.617,16

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 10/12/2024

Reg. gen. 151055 - Reg. part. 25977

Importo: € 17.200,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 22/01/2025

Reg. gen. 6429 - Reg. part. 4711

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE adottato dal C.C.n.33 del 19/20 marzo 2003 controdedotto dal C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006:

Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.83, Art.85.

PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione).

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto della presente stima costituisce parte integrante venne originariamente realizzato dalla società \*\*\*\*\* S.p.A., proprietaria di un compendio fondiario sito in località Olgiata, con accesso da Via Cassia, avente estensione catastale complessiva pari a mq 12.540. Su tale area risultava assentita la realizzazione di manufatti edilizi per una volumetria complessiva pari a mc 14.121, con facoltà di incrementare la cubatura per ulteriori mc 3.810.

La costruzione venne legittimamente autorizzata mediante licenza edilizia n. 1853 del 29 dicembre 1970 (Allegato n. 5), successivamente oggetto di variante assentita con provvedimento n. 636 del 16 maggio 1972 (progetti nn. 10925/70 e 40504/71 — Allegato n. 6).

L'intervento edilizio risultava, altresì, regolato dagli atti d'obbligo rep. n. 131339 del 18 dicembre 1970, rogati dal Notaio Castellini in Roma, successivamente integrati con atto rep. n. 139919 del 16 marzo 1972 (Allegato n. 4), i quali imponevano specifici vincoli urbanistici in capo alla società costruttrice.

La Commissione Edilizia del Comune territorialmente competente, con deliberazione resa in data 13 novembre 1970, approvò il progetto subordinandone la validità all'osservanza di determinate prescrizioni, tra le quali l'obbligo di asservire una porzione dell'area alla realizzazione e al permanente mantenimento di spazi destinati a parcheggio per mq 1.245,85.

Il fabbricato venne dichiarato abitabile con provvedimento rilasciato in data 27 dicembre 1974 (Allegato n. 7).

Per quanto concerne le successive trasformazioni edilizie, risulta che, ai fini delle modifiche interne e della fusione degli originari interni 1 (oggetto della presente relazione), 2 e parte dell'interno 3 in un'unica unità immobiliare, nonché del correlato mutamento di destinazione d'uso, sia stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della L. 47/1985 (prot. n. 52030/1986 — Allegato n. 8). La relativa procedura si è conclusa con il rilascio della concessione in sanatoria in data 15 dicembre 2016 (Allegato n. 9).

Successivamente, l'immobile oggi oggetto di esecuzione risulta essere stato nuovamente frazionato, e l'attuale configurazione planimetrica appare verosimilmente riconducibile agli interventi assentiti mediante D.I.A. prot. n. 38568 del 5 ottobre 2004, richiamata nei successivi atti di compravendita.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata dalla scrivente, gli Uffici Tecnici Municipali hanno tuttavia trasmesso unicamente la ricevuta informatica della predetta D.I.A., dando contestuale comunicazione dell'irreperibilità della relativa documentazione progettuale, dichiarata *"presumibilmente distrutta a seguito dell'allagamento dell'archivio comunale verificatosi nell'anno 2012, per il quale è stata attivata la procedura di scarto con D.D. rep. n. 651/2015"* (Allegato n. 10).

Si precisa che, in sede di accesso, è stata riscontrata la presenza di una scala interna che conduce al sottotetto condominiale, porzione che non risulta compresa nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Il suddetto locale, ancorché estraneo al relativo subalterno, appariva utilizzato come archivio.

In assenza degli elaborati progettuali afferenti alla citata D.I.A., e non risultando conseguentemente possibile ricostruire in modo pieno ed esaustivo lo stato legittimo dell'immobile ai sensi e per gli effetti dell'art. 9-bis del DPR 380/2001, la scrivente prende atto della parziale incompletezza del quadro documentale disponibile.

La presente stima è redatta sulla base della documentazione reperita nel fascicolo della procedura, degli esiti delle ricerche effettuate presso i competenti Uffici e delle risultanze oggettivamente accertate in sede di sopralluogo, prendendosi atto della non completezza del materiale istruttorio allo stato disponibile.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento. L'immobile è servito da impianto di riscaldamento autonomo e risulta dotato di condizionatori di calore. Sebbene richiesta non è stata fornita documentazione completa degli impianti dell'unità immobiliare (Allegato n.14). Dal calcolo eseguito è emerso che il bene ricade in Classe F con un indice di EPgl,nren 256.6647 kWh/mq anno. Non essendo stato fornito il libretto degli impianti completo del relativo rapporto di controllo aggiornato secondo le tempistiche di legge, non è stato possibile inoltrare l'attestato prodotto alla Regione (Allegato n.15).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.692,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.386,53

Su richiesta dello stimatore, l'Amministrazione del Condominio ha fornito l'estratto conto degli oneri condominiali riferiti all'unità immobiliare, precisando che i rendiconti relativi agli esercizi 2023, 2024 e 2025 risultano, allo stato, non approvati dall'assemblea.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - VIA ANTON GIULIO BRAGAGLIA n. 78, scala G, interno 1, piano 1

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella periferia nord di Roma, nel Municipio XV, in un'area residenziale di recente edificazione, caratterizzata da buona accessibilità viaria e dalla presenza di servizi e collegamenti con i mezzi pubblici. L'unità immobiliare, a destinazione ufficio, è posta al primo piano di una palazzina moderna facente parte di un più ampio complesso immobiliare. Internamente si compone di ingresso/reception, tre vani principali di generose dimensioni, un servizio igienico. All'accesso è stata rilevata la presenza di una scala interna che conduce al sottotetto attualmente utilizzato come archivio. Lo stato manutentivo è complessivamente buono, con finiture recenti, distribuzione funzionale degli spazi e buona luminosità naturale, favorita dalla doppia esposizione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1199, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 352.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato considerando un insieme articolato di variabili, tra le quali: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche urbanistiche e ambientali della zona, la facilità di accesso e collegamento, lo stato di manutenzione, conservazione e finitura, nonché il livello di comfort offerto. Sono stati inoltre valutati la consistenza dell'immobile, la regolarità geometrica della sua conformazione, i dati metrici rilevati e, non ultimo, l'andamento attuale del mercato immobiliare,

con riguardo sia alla domanda che all'offerta.

Tutti questi elementi, analizzati congiuntamente all'esame della documentazione ufficiale disponibile e a seguito di un'approfondita indagine di mercato finalizzata all'individuazione dell'attuale valore di scambio, hanno contribuito alla determinazione del più probabile valore di compravendita. Tale valore è stato espresso sia in termini di prezzo unitario al metro quadrato, sia come valore complessivo dell'immobile, tenendo conto degli opportuni coefficienti di adeguamento e delle eventuali correzioni estimative necessarie.

| Identificativo corpo                                                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Ufficio<br>Roma (RM) - VIA<br>ANTON GIULIO<br>BRAGAGLIA n. 78,<br>scala G, interno 1,<br>piano 1 | 147,00 mq                | 2.000,00 €/mq   | € 352.000,00       | 100,00%          | € 352.000,00 |
| Valore di stima:                                                                                             |                          |                 |                    |                  | € 352.000,00 |

Valore di stima: € 352.000,00

#### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00   | %    |
| Oneri di regolarizzazione catastale  | 550,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 333.850,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato considerando l'ubicazione, le caratteristiche urbanistiche e ambientali, l'accessibilità, lo stato di manutenzione e finitura, la consistenza e la forma dell'immobile, l'eventuale presenza di vincoli o servitù, nonché i dati metrici rilevati e l'attuale andamento del mercato immobiliare.

Sulla base della documentazione disponibile e dell'indagine di mercato svolta, è stato individuato il più probabile valore di compravendita, espresso sia come valore unitario al metro quadrato sia come valore complessivo, applicando gli opportuni coefficienti di adeguamento e le necessarie correzioni estimative.

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Atti d'Obbligo del 1970 e 1972
- ✓ Concessione edilizia - Licenza del 1970
- ✓ Concessione edilizia - Licenza del 1972
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - Domanda di condono
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ Altri allegati - Risposta Municipio XV
- ✓ Altri allegati - Estratto conto oneri condominiali
- ✓ Altri allegati - Regolamento di condominio

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mazzearella Tecla



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - VIA ANTON GIULIO BRAGAGLIA n. 78, scala G, interno 1, piano 1

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella periferia nord di Roma, nel Municipio XV, in un'area residenziale di recente edificazione, caratterizzata da buona accessibilità viaria e dalla presenza di servizi e collegamenti con i mezzi pubblici. L'unità immobiliare, a destinazione ufficio, è posta al primo piano di una palazzina moderna facente parte di un più ampio complesso immobiliare. Internamente si compone di ingresso/reception, tre vani principali di generose dimensioni, un servizio igienico, All'accesso è stata rilevata la presenza di una scala interna che conduce al sottotetto attualmente utilizzato come archivio. Lo stato manutentivo è complessivamente buono, con finiture recenti, distribuzione funzionale degli spazi e buona luminosità naturale, favorita dalla doppia esposizione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1199, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE GENERALE adottato dal C.C.n.33 del 19/20 marzo 2003 controdedotto dal C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006: Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Art.83 , Art.85 PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione).

**Prezzo base d'asta: € 333.850,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1247/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 333.850,00

| Bene N° 1 - Ufficio                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Roma (RM) - VIA ANTON GIULIO BRAGAGLIA n. 78, scala G, interno 1, piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Ufficio<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1199,<br>Sub. 507, Zc. 6, Categoria A10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Superficie | 147,00 mq |
| Stato conservativo:                        | Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione generale, senza evidenze di degrado significativo o criticità rilevanti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           |
| Descrizione:                               | L'immobile oggetto di stima è ubicato nella periferia nord di Roma, nel Municipio XV, in un'area residenziale di recente edificazione, caratterizzata da buona accessibilità viaria e dalla presenza di servizi e collegamenti con i mezzi pubblici. L'unità immobiliare, a destinazione ufficio, è posta al primo piano di una palazzina moderna facente parte di un più ampio complesso immobiliare. Internamente si compone di ingresso/reception, tre vani principali di generose dimensioni, un servizio igienico. All'accesso è stata rilevata la presenza di una scala interna che conduce al sottotetto attualmente utilizzato come archivio. Lo stato manutentivo è complessivamente buono, con finiture recenti, distribuzione funzionale degli spazi e buona luminosità naturale, favorita dalla doppia esposizione. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 11/03/2019

Reg. gen. 27519 - Reg. part. 4893

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Guido Gilardoni

Data: 08/03/2019

N° repertorio: 51348

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Monza il 09/09/2022

Reg. gen. 1178900 - Reg. part. 23696

Importo: € 46.617,16

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 10/12/2024

Reg. gen. 151055 - Reg. part. 25977

Importo: € 17.200,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 22/01/2025

Reg. gen. 6429 - Reg. part. 4711

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura