

# TRIBUNALE DI ROMA

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE. II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 1333/2023 del R.G.E.  
promossa da

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	8
Lotto Unico .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	9
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	10
Confini.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	10
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	13
Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	14
Patti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	15
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	16
Parti Comuni .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	16



**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 ..... 16

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 ..... 17

Caratteristiche costruttive prevalenti..... 17

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 ..... 17

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 ..... 17

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 ..... 17

Stato di occupazione..... 17

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 ..... 17

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 ..... 18

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 ..... 18

Provenienze Ventennali..... 18

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 ..... 18

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 ..... 18

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 ..... 19

Formalità pregiudizievoli..... 19

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 ..... 19

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 ..... 20

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 ..... 20

Normativa urbanistica..... 20

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 ..... 20

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 ..... 21



<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	21
Regolarità edilizia.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta .....	35
<b>Lotto Unico</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1333/2023 del R.G.E. ....	37
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 917.700,00</b> .....	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	38
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7 .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1 .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1 .....	38



In data 16/05/2024, il sottoscritto Arch. Giansanti Valter, email arch.giansanti@gmail.com, PEC v.giansanti@pec.archrm.it, Tel. 335 6069145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1

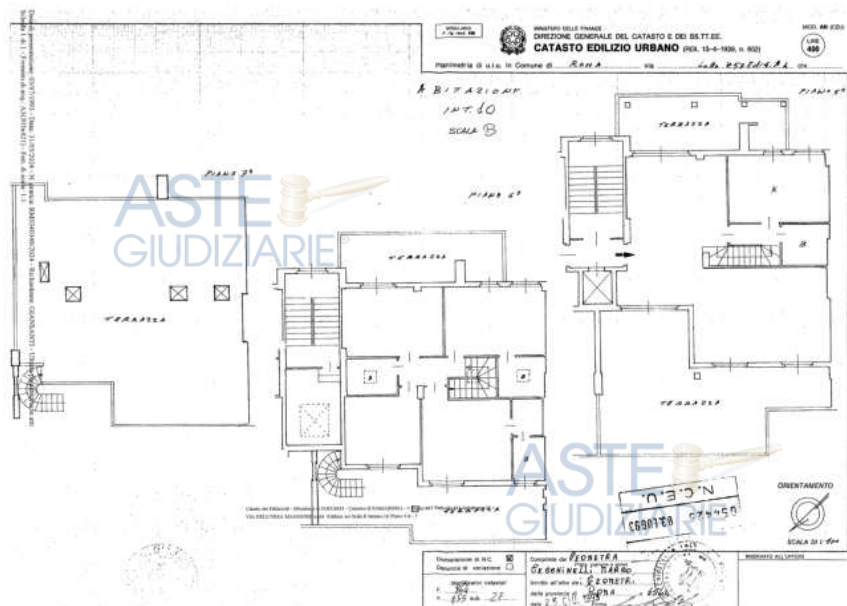
ASTE  
GIUDIZIARIE  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7**

Appartamento su due livelli al 5° e 6° piano, comunicanti con scala interna, oltre lastrico solare al 7° piano comunicante con il 6° a mezzo di scala a chiocciola esterna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1**

Cantina sita al piano S1 confinante con il box auto di medesima proprietà.  
 La vendita del bene non è soggetta IVA.  
 Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.  
 L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

MODULARIO F. rig. rand. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU) LIRE 350

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma via Via dell'Orsa Maggiore 66 civ.

CANTINA  
 PIANO S1  
 INT. 23

BOX 21

CANTINA 21  
 CANTINA 22

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

UFFICIO TECNICO ERARIALE  
 ROMA  
 054460 03LUG93  
 N.C.E.U.

RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
 (Titolo, cognome e nome)  
CECCHINELLI MARCO

Data di presentazione: 03/07/1993  
 Scheda I (formato catastale)  
 P. n. 255 sub. 62

Data: 31/05/2024 - N. 034920345/2024 - Richiedente: GIANSANTI - Ultima planimetria in atti  
 scritto all'atto del 11 della provincia di Roma n. 1651

Firmato Da: GIANSANTI VALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1caa26ac512ebef3a019471688a8305

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1**

Box auto in autorimessa condominiale al piano S1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

MOD. BN (CEU)  
LIRE 350

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma via Via dell'Orsa Maggiore civ. 66

Box 22  
CORRIDOIO  
CANTINA 23  
Box 20

UFFICIO TECNICO CATASTO  
ROMA  
054508 03LUG93  
N.C.E.U.

ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata da GEOMETRA CECCHINELLI MARCO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data di presentazione: 03/11/1993 - Destinazione: Edilizia residenziale  
Schede: 1/66 Formato di acq.: A4 (21x297) - Fatt. di scelta: 1/66  
n. 110 sub. 110

2024 - Richiedente: GIANSANTI - Ultima planimetria in atti della provincia di Roma n. 110

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7**

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1**

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1**

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

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7**

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### NOTA

Quanto sotto riportato è ricavato per stralcio dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio alla presente allegato.

L'esecutato contrasse matrimonio con in .

Con atto a rogito del notaio Antonio Campagna in Messina in data 02/11/1999 i coniugi scelsero il regime di separazione dei beni.

Con atto a rogito del notaio Marco Giuliani in Roma in data 13/11/2009 i coniugi costituirono un fondo patrimoniale.

Con accordo innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di Roma in data 03/03/2023 i coniugi si separarono.

Tanto vale anche per i Beni N° 2 e 3.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1**

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1**

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7**

---

L'appartamento staggito ed individuato all' interno 10 della scala B è confinante con vano scala, appartamento interno 10 scala C, appartamento interno 9 (sempre scala B), salvo altri.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1**

---

La cantina staggita individuata con l'interno 23 confina con corridoio d'accesso, cantina n. 24, box n. 21, cantina n. 22, salvo altri.

Si precisa che il box n. 21 a confine è comunque di medesima proprietà ed anch'esso staggito.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1**

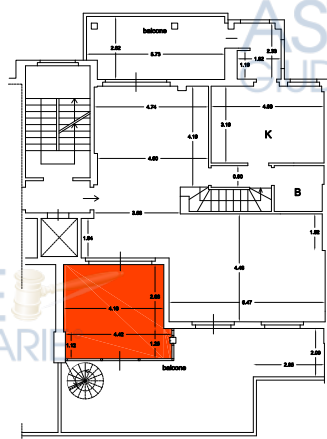
---

Il box staggito ed individuato dall' interno 21, confina con area di manovra, box n. 20, cantina n. 23, box n. 22.

Si precisa che la cantina n. 23 confinante è di medesima proprietà ed anch'essa staggita.

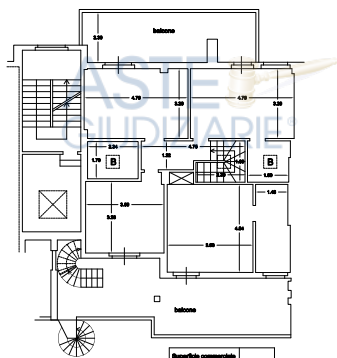
**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano 5	83,90 mq	94,74 mq	1	94,74 mq	2,84 m	
Abitazione piano 6	78,30 mq	94,40 mq	1	94,40 mq	2,78 m	6
Balconi piano 5	70,30 mq	76,26 mq	0,40	30,50 mq	0,00 m	5
Balconi piano 6	46,50 mq	51,10 mq	0,40	20,44 mq	0,00 m	6
Terrazza a livello	110,00 mq	117,00 mq	0,25	29,25 mq	0,00 m	7
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>269,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>269,33 mq</b>		



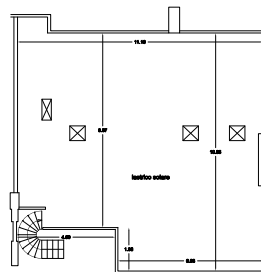
Piano 5 1:100

Superficie commerciale	
coperta:	mq 100,00
scoperta:	mq 70,00
Superficie utile	
coperta:	mq 85,40
scoperta:	mq 85,80
(di cui 10,00 verande)	



Piano 6 1:100

Superficie commerciale	
coperta:	mq 84,40
scoperta:	mq 81,10
Superficie utile	
coperta:	mq 79,50
scoperta:	mq 48,80



Piano 7 1:100

Superficie commerciale	
coperta:	mq 117,00
Superficie utile	
coperta:	mq 110,00

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile sviluppantesi su due livelli principali oltre il lastrico solare non risulta comodamente divisibile in due appartamenti l'uno al piano 5° e l'altro al piano 6°, come potrebbe apparire utile. Difatti i lavori edili ed impiantistici nonché le pratiche delizie ed i relativi oneri professionali necessari per arrivare al frazionamento funzionale richiederebbero un impegno economico che metterebbe fuori mercato il costo finale dei singoli beni derivati.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,40 mq	9,20 mq	0,35	3,22 mq	2,86 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,22 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,00 mq	35,00 mq	0,45	15,75 mq	2,86 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1992 al 05/01/1993	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 864, Part. 855, Sub. 27, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 11 vani Superficie catastale 215 mq. totale - 189 mq. escluse aree scoperte mq Rendita € 2.471,25 Piano 5-6-7
Dal 05/01/1993 al 13/01/2000	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 864, Part. 855, Sub. 27, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 11 vani Superficie catastale 215 mq. Totale - 189 mq. escluse aree scoperte mq Rendita € 2.471,25 Piano 5-6-7
Dal 31/01/2000	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 864, Part. 855, Sub. 27, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 11 vani Superficie catastale 215 mq. Totale - 189 mq. escluse aree esterne mq Rendita € 2.471,25 Piano 5-6-7

La data limite di proprietà del 31/05/2024 rappresenta esclusivamente l'ultima visura storica effettuata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1992 al 05/01/1993	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 864, Part. 855, Sub. 62, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 8 mq. Superficie catastale 8 mq Rendita € 23,55 Piano S1
Dal 05/01/1993 al 13/01/2000	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 864, Part. 855, Sub. 27, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 8 mq. Superficie catastale 8 mq Rendita € 23,55 Piano S1
Dal 31/01/2000	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 864, Part. 855, Sub. 27, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 8 mq. Superficie catastale 8 mq Rendita € 23,55 Piano S1

La data limite di proprietà del 31/05/2024 rappresenta esclusivamente l'ultima visura storica effettuata.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1992 al 05/01/1993	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 864, Part. 855, Sub. 110, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 32 mq. Superficie catastale 35 mq Rendita € 150,39 Piano S1
Dal 05/01/1993 al 13/01/2000	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 864, Part. 855, Sub. 110, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 32 mq. Superficie catastale 32 mq Rendita € 150,39 Piano S1
Dal 31/01/2000	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 864, Part. 855, Sub. 110, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 32 mq. Superficie catastale 35 mq Rendita € 150,39 Piano S1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7**

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

864	855	27	6	A2	8	11 vani	215 - 189 escluse arre scoperte mq	2471,25 €	5-6-7	
864	855	62	6	C2	7	8 mq.	8 mq	23,55 €	S1	
864	855	110	6	C6	13	32 mq.	53 mq	150,39 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento al piano 6 è stato dotato di una veranda su porzione del balcone coperto come riportato nella restituzione grafica dello stato attuale.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	864	855	62	6	C2	7	8 mq.	8 mq	23,55 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La cantina risulta essere comunicante con il box auto confinante tramite un vano porta aperto sulla parete a confine tra le due porzioni immobiliari.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	864	855	110	6	C6	13	32 mq.	35 mq	150,39 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il box auto risulta comunicante con la retrostante cantina tramite un vano porta aperto nella parete di fondo posta a confine tra le due porzioni immobiliari,

### PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7**

Il Regolamento di Condominio all'art. 35 riporta l'obbligo di tutti i condomini a far parte del che ricomprende i proprietari degli immobili ricadenti nel comprensorio Torrino Nord, così come da Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roma di cui all'atto a rogito Notaio Ferraguto del 16/10/1989 rep. n. 10212 trascritta a Roma 1 in data 16/11/1989 al n. 58688 di formalità e dal di cui all'atto autenticato nelle firme dallo stesso Notaio in data 16/06/1983 rep. n. 2431 depositato presso la Cancelleria Commerciale del tribunale di Roma al n. 4003/83 del Registro Società.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1**

Il Regolamento di Condominio all'art. 35 riporta l'obbligo di tutti i condomini a far parte del che ricomprende i proprietari degli immobili ricadenti nel comprensorio Torrino Nord, così come da Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roma di cui all'atto a rogito Notaio Ferraguto del 16/10/1989 rep. n. 10212 trascritta a Roma 1 in data 16/11/1989 al n. 58688 di formalità e dal di cui all'atto autenticato nelle firme dallo stesso Notaio in data 16/06/1983 rep. n. 2431 depositato presso la Cancelleria Commerciale del tribunale di Roma al n. 4003/83 del Registro Società.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1**

Il Regolamento di Condominio all'art. 35 riporta l'obbligo di tutti i condomini a far parte del che ricomprende i proprietari degli immobili ricadenti nel comprensorio Torrino Nord, così come da Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roma di cui all'atto a rogito Notaio Ferraguto del 16/10/1989 rep. n. 10212 trascritta a Roma 1 in data 16/11/1989 al n. 58688 di formalità e dal di cui all'atto autenticato nelle firme dallo stesso Notaio in data 16/06/1983 rep. n. 2431 depositato presso la Cancelleria Commerciale del tribunale di Roma al n. 4003/83 del Registro Società.

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7**

L'intero appartamento si presenta in buono stato conservativo ed immediatamente abitabile. Fanno eccezione alcuni esiti rilevati di pregresse infiltrazioni di acqua meteorica e condensa superficiale, così come puntualmente analizzati nella relazione tecnica sullo stato dei luoghi a firma Ing. Riccardo Facchini in data 08/02/2024 allegata alla presente.

Dette infiltrazioni sommariamente si addebitano al deterioramento del giunto di dilatazione del fabbricato tutto ed allo stato di deterioramento del lastrico solare ad uso esclusivo dell'esecutato. Quest'ultimo ha provocato occasionalmente infiltrazioni attraverso il lucernario soprastante la scala interna, di cui si rilevano esiti esfoliativi della tinteggiatura perimetrale ma non danni al rivestimento in legno della scala.

All'esterno si rileva frattura del pannello di parapetto del 6° piano interessante la porzione angolare bassa. la porzione fratturata è in distacco e tenuta in posizione dalla sola sigillatura plastica per la qual cosa si è provveduto alla sua riparazione a carico del Condominio.



**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1

---

La cantina si trova in normale stato d'uso.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1

---

Per quanto al box lo stato di conservazione è discreto, rilevando esiti di infiltrazioni presumibilmente provenienti dalle condotte idriche condominiali soprastanti il vano di entrata.

#### PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7

---

Ai sensi del Regolamento Condominiale vigente e relativo al fabbricato denominato A4 sono considerate ed elencate le parti comuni di cui al Titolo 1° articoli 2 e 3.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1

---

Ai sensi del Regolamento Condominiale vigente e relativo al fabbricato denominato A4 sono considerate ed elencate le parti comuni di cui al Titolo 1° articoli 2 e 3.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1

---

Ai sensi del Regolamento Condominiale vigente e relativo al fabbricato denominato A4 sono considerate ed elencate le parti comuni di cui al Titolo 1° articoli 2 e 3.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7

---

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'Amministrazione del Condominio, a cui sono state richieste informazioni, non ha riferito in merito alla eventuale esistenza di servitù.

Il Regolamento di Condominio non riporta alcun articolo sulla riserva del diritto di costituire a carico del complesso di cui fanno parte gli edifici e delle aree ad esso pertinenti, servitù di passaggio pedonale e carroio, ecc..

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1

---

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'Amministrazione del Condominio, a cui sono state richieste informazioni, non ha riferito in merito alla eventuale esistenza di servitù.

Il Regolamento di Condominio non riporta alcun articolo sulla riserva del diritto di costituire a carico del complesso di cui fanno parte gli edifici e delle aree ad esso pertinenti, servitù di passaggio pedonale e carroio, ecc..

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1

---

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'Amministrazione del Condominio, a cui sono state richieste informazioni, non ha riferito in merito alla eventuale esistenza di servitù.

Il Regolamento di Condominio non riporta alcun articolo sulla riserva del diritto di costituire a carico del complesso di cui fanno parte gli edifici e delle aree ad esso pertinenti, servitù di passaggio pedonale e carraio, ecc..

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1

---

La palazzina, con struttura portante in cemento armato e pareti perimetrali in pannelli prefabbricati di calcestruzzo, si compone di n. 7 piani fuori terra ed un piano interrato destinato a cantine e garage il cui solaio di copertura è realizzato con delle predalles prefabbricate; le tramezzature sono in laterizi intonacate a civile e tinteggiate.

La copertura è a lastrico solare con solaio in latero-cemento e di proprietà esclusiva delle abitazioni posizionate all'ultimo piano.

L'edificio è dotato di impianto ascensore e citofonico.

All'esterno sono presenti vialetti di percorrenza ed aree a verde.

L'appartamento presenta pavimentazione in parquet e elementi ceramici a seconda degli ambienti.

Cucina e bagno sono con pavimentazione e pareti in elementi ceramici.

La scala di comunicazione interna è rivestita in lego mentre le esterne sono in metallo

Termoautonomo con impianto di condizionamento a split interni e UTA esterne,

Serramenti esterni in legno con vetratura a vetro-camera

Porte interne in legno con corniciature.

Portoncino d'entrata blindato con rivestimento in legno con corniciature.

Impianto elettrico alimentato a 220V in traccia con quadro di comando dotato di interruttori automatici di sicurezza.

I bagni sono ciechi due (al piano 6°) con illuminazione superiore ricavata tramite lucernari posti sul lastrico solare.

La cantina ed il box siti nel primo interrato presentano pareti in laterizio intonaco civile tinteggiato.

Il box è custodito da serranda metallica con sopraluce a griglia aperta.

Entrambi i locali sono serviti da impianto elettrico alimentato a 220 V sottotraccia.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7

---

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 13/01/2000		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo Garofalo	13/01/2000	74560	7846
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Rm 1	21/01/2000	4283	2885
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/01/2000				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili pignorati provengono all'esecutato da potere, alla quale pervennero con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito del Notaio Leonardo Milone di Roma in data 05/01/1993 rep. n. 31846/5453, registrato a Roma 1 e trascritto a Roma 1 in data 16/01/1993 al n. 2289 di formalità.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 13/01/2000		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo Garofalo	13/01/2000	74560	7846
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	21/01/2000	4283	2885
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/01/2000				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 13/01/2000		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Garofalo	13/01/2000	74560	7846
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma I	31/01/2000	4283	2885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	31/01/2000		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 30/12/1999  
Reg. gen. 104431 - Reg. part. 34803  
Importo: € 588.790,86  
Formalità a carico della procedura  
Rogante:  
Data: 27/12/1999  
N° repertorio: 74395  
N° raccolta: 7814
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo esattoriale  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2013  
Reg. gen. 80697 - Reg. part. 11754  
Importo: € 79.059,02  
A favore di  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Pubblico Ufficiale  
Data: 22/07/2013  
N° repertorio: 1268  
N° raccolta: 2013
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a concessione di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 29/11/2019

Reg. gen. 141549 - Reg. part. 26604

Importo: € 588.790,00

Note: Formalità di riferimento Iscrizione n. 34803 del 1999.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 28/12/2023

Reg. gen. 158510 - Reg. part. 117401

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

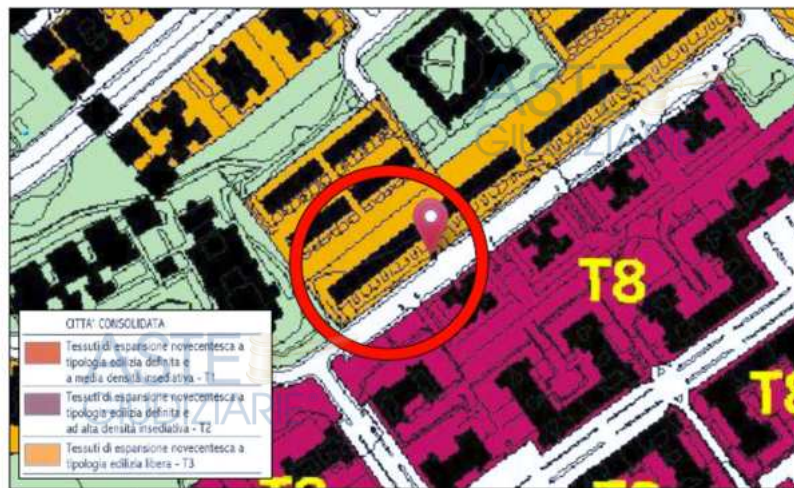
**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1

Vale quanto per il bene n. 1

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1

Vale quanto per il bene n. 1

**NORMATIVA URBANISTICA**



Inquadramento Piano Regolatore Generale del Comune di Roma

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma adottato con Del. A.C. n. 48 del 07/06/2016 l'edificio di cui la porzione immobiliare è pignorata ricade urbanisticamente in:

- Sistemi e Regole scala 1:10.000 – Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 – (Norme Tecniche di Attuazione Art. 44, Art. 45, Art. 48).

- Sistemi e Regole scala 1:5.000 – Non individuato

L'edificio in oggetto:

- NON è individuato negli elaborati G1, G2 e G3 "Carta per la Qualità" di Roma Capitale;
- NON è individuato nella Rete Ecologica.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio 2021 l'edificio in oggetto ricade in:

- Tavola "A" 24\_374 – Sistemi ed ambiti dei paesaggi – Area ricadente in: Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola "B" 24\_374 – Beni paesaggistici – Area ricadente in: Aree urbanizzate del PTPR;
- Tavola "C" 24\_374 – Beni del Patrimonio naturale e culturale – Area ricadente in: Beni del Patrimonio Culturale: Tessuto urbano;
- Tavola "D" 24\_374 – Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – Area ricadente in: accolta / parzialmente accolta con prescrizione.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1**

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma adottato con Del. A.C. n. 48 del 07/06/2016 l'edificio di cui la porzione immobiliare è pignorata ricade urbanisticamente in:

- Sistemi e Regole scala 1:10.000 – Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 – (Norme Tecniche di Attuazione Art. 44, Art. 45. Art. 48).
- Sistemi e Regole scala 1:5.000 – Non individuato

L'edificio in oggetto:

- NON è individuato negli elaborati G1, G2 e G3 "Carta per la Qualità" di Roma Capitale;
- NON è individuato nella Rete Ecologica.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio 2021 l'edificio in oggetto ricade in:

- Tavola "A" 24\_374 – Sistemi ed ambiti dei paesaggi – Area ricadente in: Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola "B" 24\_374 – Beni paesaggistici – Area ricadente in: Aree urbanizzate del PTPR;
- Tavola "C" 24\_374 – Beni del Patrimonio naturale e culturale – Area ricadente in: Beni del Patrimonio Culturale: Tessuto urbano;
- Tavola "D" 24\_374 – Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – Area ricadente in: accolta / parzialmente accolta con prescrizione.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1**

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma adottato con Del. A.C. n. 48 del 07/06/2016 l'edificio di cui la porzione immobiliare è pignorata ricade urbanisticamente in:

- Sistemi e Regole scala 1:10.000 – Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 – (Norme Tecniche di Attuazione Art. 44, Art. 45. Art. 48).
- Sistemi e Regole scala 1:5.000 – Non individuato

L'edificio in oggetto:

- NON è individuato negli elaborati G1, G2 e G3 "Carta per la Qualità" di Roma Capitale;
- NON è individuato nella Rete Ecologica.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio 2021 l'edificio in oggetto ricade in:

- Tavola "A" 24\_374 – Sistemi ed ambiti dei paesaggi – Area ricadente in: Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola "B" 24\_374 – Beni paesaggistici – Area ricadente in: Aree urbanizzate del PTPR;
- Tavola "C" 24\_374 – Beni del Patrimonio naturale e culturale – Area ricadente in: Beni del Patrimonio Culturale: Tessuto urbano;

- Tavola "D" 24\_374 – Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – Area ricadente in: accolta / parzialmente accolta con prescrizione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.

L'edificio di cui l'immobile pignorato è porzione fu edificato in forza delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Roma:

- originaria concessione edilizia n. 44354 del 12 maggio 1988 (dall'interrogazione effettuata dallo scrivente l'ufficio SIPRE comunicava essere quale inesistente);
- concessione edilizia n. 780 del 08 maggio 1988 relativa alla realizzazione del solo piano interrato;
- concessione edilizia n. 2088/C del 12 dicembre 1990 per la sola struttura in c.a.;
- concessione edilizia n. 959/C del 24 maggio 1991 per il completamento della costruzione.

Si ritiene che la originaria concessione edilizia non reperita negli archivi SIPRE sia stata comunque rilasciata non potendo altrimenti essere state rilasciate le successive.

In data 09/03/1995 fu rilasciata dal comune di Roma Ripartizione XV la Certificazione di Abitabilità n. 059 ritirata in data 23/03/1995 a titolo

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

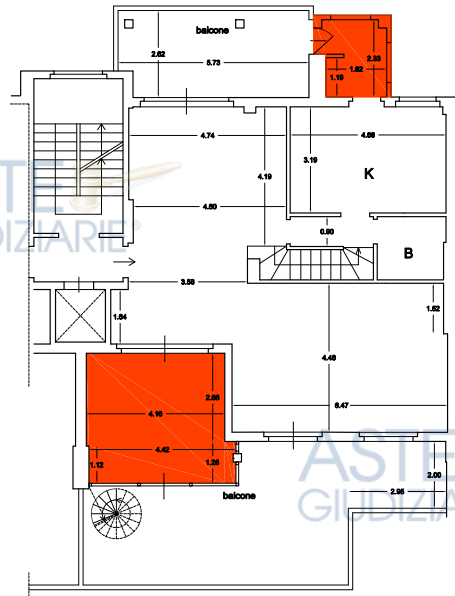
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'immobile pignorato non è conforme al progetto originario tantomeno al catastale in quanto:

- al piano 5° è stata realizzata una veranda su porzione del balcone servente l'ambiente soggiorno-pranzo, pur conservando gli originari serramenti;
- la porzione di terrazzo antistante la portafinestra della cucina e destinata a contenere la caldaia a gas è stata dotata di due serramenti vetrati ed una portafinestra, pur l'ambiente conservando la originaria destinazione.

Più precisamente:

- detta veranda è costituita da serramenti scorrevoli in alluminio e specchiature in vetrocamera con dimensione frontale circa ml. 4,40 x 2,80 e laterale ml. 110 x 2,80. Tale operazione ha consentito di racchiudere uno spazio di circa mq.16,50 antistante la portafinestra del soggiorno di cui sono stati comunque mantenuti in essere serramento, soglia e grata di sicurezza;
- la porzione di terrazzo antistante la portafinestra della cucina è stata chiusa a mezzo di due serramenti vetrati con struttura in alluminio ed una portafinestra vetrata sempre in alluminio; tale operazione ha consentito di racchiudere uno spazio di circa mq.4,50.

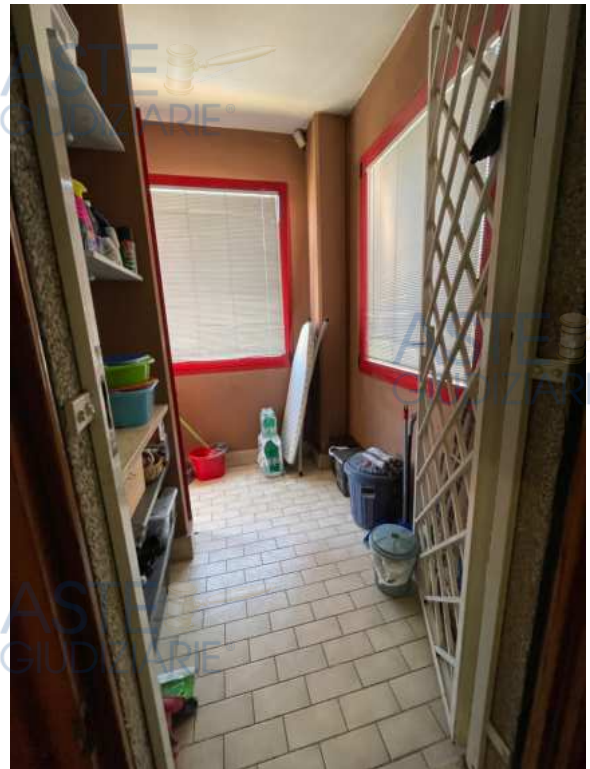


Piano 5 1:100

Superficie commerciale	
coperta:	MQ 94,74
scoperta:	MQ 78,26
Superficie utile	
coperta:	MQ 83,80
scoperta:	MQ 70,30
(di cui 18,50 veranda)	
(di cui 4,50 anti-cucina)	



Veranda



Anticucina



Entrambe le operazioni costituiscono ampliamento edilizio effettuato al fuori di sagoma edificio esistente (art. 3 c.1 lettera e.1) del DPR 380/01) e quindi assoggettate a permesso di costruire.

Premesso quindi che le opere furono realizzate abusivamente (come di seguito dimostrato), è da escludersi la possibilità di regolarizzare col condono edilizio, cioè la procedura di sanatoria edilizia straordinaria prevista da tre distinte normative (L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03), rimanendo l'unico strumento di regolarizzazione attualmente previsto a regime ordinario: l'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 DPR 380/01, salvo la possibilità di avvalersi della SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR 380/01.

Ma l'accertamento di conformità chiede verifica di doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente:

- al momento della realizzazione;
- sia al momento della domanda di sanatoria.

Anche la SCIA in sanatoria prevede però la doppia conformità, si tratta quindi di verificare il rispetto di tutti i parametri urbanistici, come quello ad es. della volumetria aggiuntiva della veranda rispetto all'edificio condominiale.

Si consideri che normalmente non esiste ad es. volumetria residuale sul lotto di pertinenza del condominio da verificare doppiamente all'epoca dell'abuso e a quella vigente al momento della domanda di sanatoria.

**La possibilità di sanare l'abuso in questione è comunque superata in quanto per sanare l'abuso edilizio è necessario attivare il permesso in sanatoria, che prevede una condizione di base:**

**1. non deve essere stato già convalidato l'ordine di demolizione della costruzione.**

Orbene dalle indagini svolte dallo scrivente Esperto presso il IX Gruppo Edilizia Polizia Locale e presso l'Ispettorato Edilizio del IX Municipio è risultato essere stato incardinato procedimento di abusivismo edilizio a seguito di verifica in loco da parte del IX Gruppo Edilizia Polizia Locale che portò alla **Determinazione Dirigenziale di Demolizione di cui al protocollo n. CN/45264/2021E** successivo iter.

Di quanto sopra si allega alla presente relazione peritale la documentazione integrale estratta dagli archivi del IX Gruppo Edilizia Polizia Locale e dell'Ispettorato Edilizio del IX Municipio.

Lo scrivente ritiene che l'abuso sarebbe stato sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Purtroppo a seguito della determinazione Dirigenziale di Demolizione il provvide si allo smontaggio delle vetrate e della porta-finestra della veranda e dell'ambiente antistante la cucina e lasciando in essere solamente i telai metallici, come poi constatato e documentato in sede di successivo accesso della Polizia Locale, ma poi ripristinò lo stato d'abuso rimontando le vetrate e la portafinestra.



 POLIZIA ROMA CAPITALE

U.O. IX GRUPPO  
SEZIONE SOCIO AMBIENTALE  
REPARTO DI POLIZIA EDILIZIA  
Il Dirigente

Prot. VN 2021-61254  
Prat. 2021/411 - Fasc. 8439  
COLL PROT VN2021/38315

Alla U.O.T. IX MUNICIPIO

Roma, 06/10/2021

**Oggetto: Determinazione Dirigenziale Prot. CN/45264/2021 Rep. CN/651/2021 del 27/04/2021 Ingiunzione a Demolire opere realizzate in Via dell'Orsa Maggiore 66 sc. B int. 10 -**

Facendo seguito alla Determinazione Dirigenziale in oggetto indicata notificata al Sig. \_\_\_\_\_ in data 18/05/2021 gli I.I.P.L. \_\_\_\_\_ in data 20/09/2021 alle ore 11:30 circa eseguivano un sopralluogo, presso l'immobile sopra indicato, per la verifica dell'ottemperanza della suddetta D.D. constatando quanto segue:

1. Nel terrazzo di proprietà Lato Via della Grande Muraglia Rimozione dell'infisso ad apertura scorrevole in alluminio e vetro, rimozione del fan coil, permangono i telai e l'infisso in vetro e alluminio fisso.
2. Nel terrazzo prospiciente il locale cucina ed affacciante lato Via dell'Orsa maggiore rimozione degli infissi e della porta finestra, permangono i telai.

Nella circostanza venivano effettuati n° 6 rilievi fotografici (All. 1)

Si tramette quanto sopra ai competenti uffici per stabilire se le opere eseguite siano da considerarsi opere di ripristino o meno.

Questo Comando si rende disponibile per eventuali ulteriori sopralluoghi congiunti

Si rimane in attesa di Vs. URGENTE riscontro.

Il Responsabile di Reparto

F.P.L. Demetrio Cadoddi

Ciò ha causato un abuso sull'abuso originario rendendolo ad oggi insanabile.

Quando si tratta di abusi edilizi non sanabili, l'unica opzione è rispettare le disposizioni sanzionatorie stabilite e, nel caso specifico, procedere con la demolizione integrale dell'opera costruita illegalmente e ripristinare lo stato originario dei luoghi.

Successivamente andrà prodotta presso il Municipio IX una CILA per il ripristino delle coloriture esterne e delle opere complementari all'abuso commesso, con pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00 (il costo completo della pratica CILA verrà computato e posto in detrazione al valore commerciale di perizia del bene).

Il costo del ripristino sarà di circa:

- smontaggio e trasporto € 860,00;
  - oneri di stoccaggio e smaltimento a discarica autorizzata circa € 420,00;
  - IVA 22% 281,60;
- Totale € 1.561,60 in c.t. 1.600,00

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio di cui l'immobile pignorato è porzione fu edificato in forza delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Roma:

- originaria concessione edilizia n. 44354 del 12 maggio 1988 (dall'interrogazione effettuata dallo scrivente l'ufficio SIPRE comunicava essere quale inesistente);
- concessione edilizia n. 780 del 08 maggio 1988 relativa alla realizzazione del solo piano interrato;
- concessione edilizia n. 2088/C del 12 dicembre 1990 per la sola struttura in c.a.;
- concessione edilizia n. 959/C del 24 maggio 1991 per il completamento della costruzione.

Si ritiene che la originaria concessione edilizia non reperita negli archivi SIPRE sia stata comunque rilasciata non potendo altrimenti essere state rilasciate le successive.

In data 09/03/1995 fu rilasciata dal comune di Roma Ripartizione XV la Certificazione di Abitabilità n. 059 ritirata in data 23/03/1995 a titolo .

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

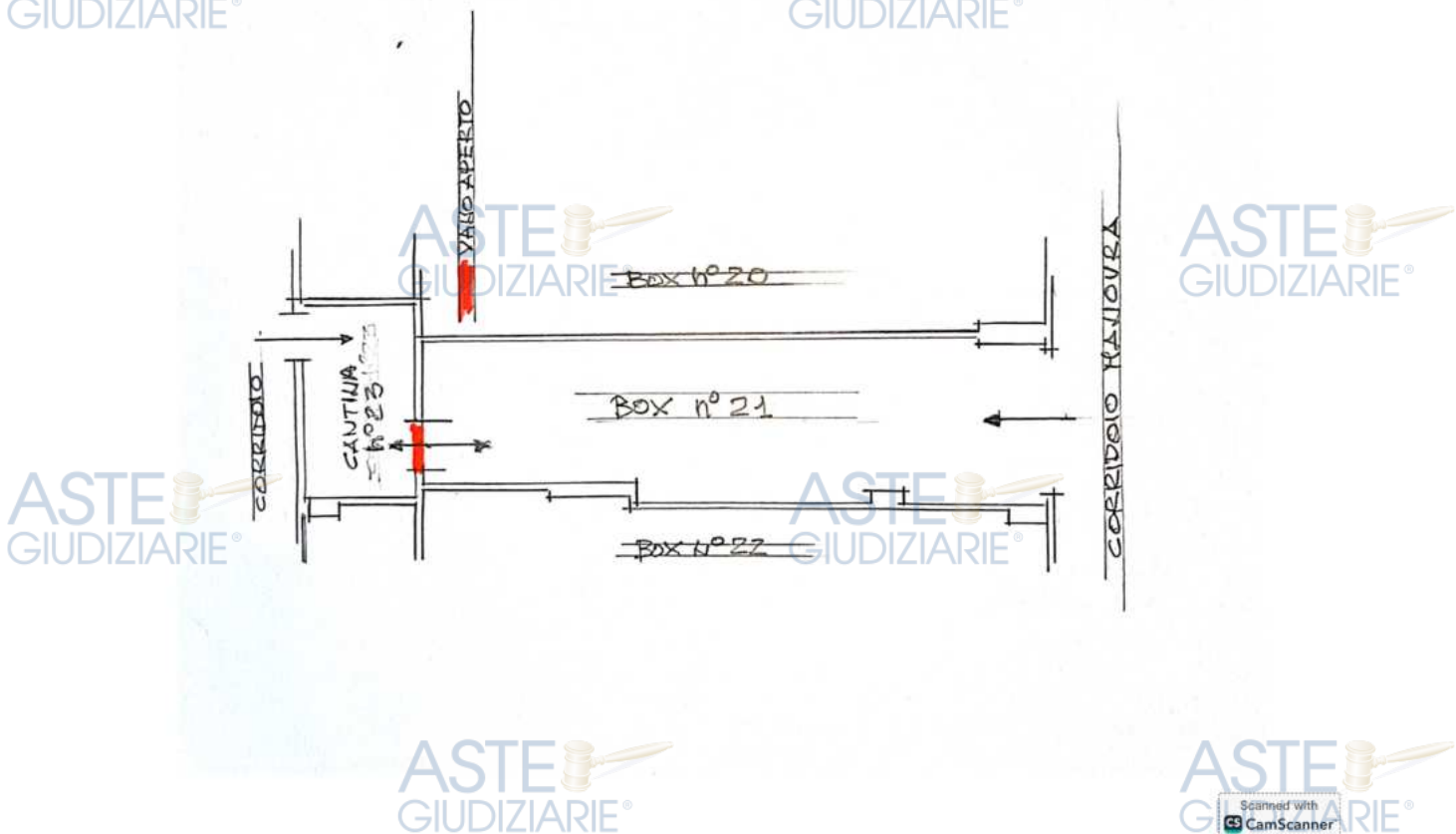
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

La cantina non risulta regolare alla luce delle autorizzazioni edilizie ed alla normativa vigente dei VV.F. in quanto fu messa in comunicazione con il box confinate mediante l'apertura di un vano porta.

Detta opera edilizia dovrà essere sanata mediante produzione di pratica CILA e successivo riaccatastamento, sempre che si possa andare in deroga alla normativa antincendio mediante la sostituzione della esistente porta in legno con una REI 120.

Dal momento che dal 2016 (circolare 2/E del 01 febbraio 2016) tali ambienti vanno accatastati, e lo sono, come u.i. a sé stanti se aventi accesso autonomo, si dovrà poi accatastare per accorpamento tutto come C/6 (il box) con vano accessorio (la cantina).

Nel caso non fosse possibile mantenere la situazione attualmente in essere mediante l'installazione di una porta REI 120, dovrà essere ripristinato lo status quo ante sempre tramite CILA in sanatoria.



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio di cui l'immobile pignorato è porzione fu edificato in forza delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Roma:

- originaria concessione edilizia n. 44354 del 12 maggio 1988 (dall'interrogazione effettuata dallo scrivente l'ufficio SIPRE comunicava essere quale inesistente);
- concessione edilizia n. 780 del 08 maggio 1988 relativa alla realizzazione del solo piano interrato;
- concessione edilizia n. 2088/C del 12 dicembre 1990 per la sola struttura in c.a.;
- concessione edilizia n. 959/C del 24 maggio 1991 per il completamento della costruzione.

Si ritiene che la originaria concessione edilizia non reperita negli archivi SIPRE sia stata comunque rilasciata non potendo altrimenti essere state rilasciate le successive.

In data 09/03/1995 fu rilasciata dal comune di Roma Ripartizione XV la Certificazione di Abitabilità n. 059 ritirata in data 23/03/1995 a titolo

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

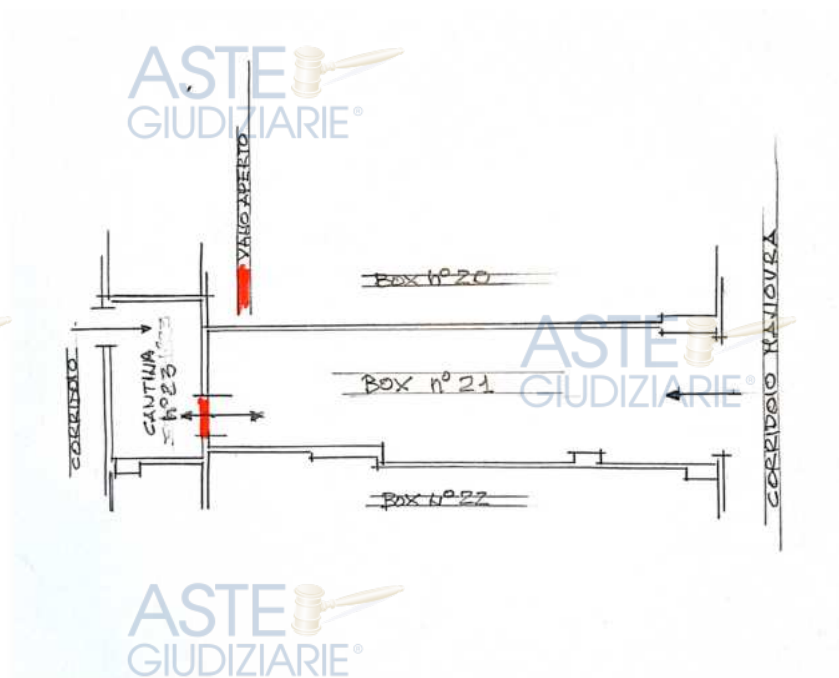
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il box, come per la cantina, non risulta regolare alla luce delle autorizzazioni edilizie ed alla normativa vigente dei VV.F. in quanto fu messo in comunicazione con la cantina retrostante mediante l'apertura di un vano porta. Della opera edile dovrà essere sanata mediante produzione di pratica CILA e successivo riaccatastamento, sempre che si possa andare in deroga alla normativa antincendio mediante la sostituzione della esistente porta in legno con una REI 120.

Nel caso coì no fosse dovrà essere ripristinato lo status quo ante sempre tramite CILA in sanatoria,

Dal momento che dal 2016 (circolare 2/E del 01 febbraio 2016) tali ambienti vanno accatastati, e lo sono, come u.i. a sé stanti se aventi accesso autonomo, si dovrà poi accatastare per accorpamento tutto come C/6 (box) con vano accessorio (la cantina).

Essendo interdipendenti i due immobili la rendita catastale aumenterà, giacché il valore di ciascuno di essi dipenderà da quello assunto dall'altro.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7

Sono presenti oneri condominiali come da estratto conto esercizio 2024.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.600,00

Totale spese in morosità per l'anno 2024 e precedente: € 11.423,06

Importo spese straordinarie già deliberate in morosità: € 167,00

L'Amministrazione condominiale interpellata non ha fornito altri dati.

Caratura millesimi:

- proprietà 44,722 su 1.000,000;
- scale 173,550 su 3.000,000;
- ascensore 173,550 su 3.000,000

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1

### **Spese condominiali**

Essendo la cantina accorpata all'appartamento gli oneri condominiali sono da intendersi già inseriti in quelli del bene n° 1.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1

Come per il bene n.°1 in proporzione della caratura millesimale pari a:  
- Autorimessa 36,149 su 1.000,003.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7

Appartamento su due livelli al 5° e 6° piano, comunicanti con scala interna, oltre lastrico solare al 7° piano comunicante con il 6° a mezzo di scala a chiocciola esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 864, Part. 855, Sub. 27, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 864, Part. 855, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 864, Part. 855, Sub. 110, Zc. 6, Categoria C6

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

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Dell'Orsa Maggiore 66, Municipio IX Zona Torrino, edificio A4, scala B, interno 10, piani 5°-6°-7°.

Appartamento su tre livelli di cui l'ultimo a lastrico solare ad uso esclusivo, composto al piano 5° da ingresso, disimpegno, soggiorno, una camera, bagno, cucina, scala interna e balconi su due lati; al piano 6° composto da quattro camere, tre bagni scala interna, balconi su due lati e scala esterna accedente al lastrico superiore; al piano 7° semplice lastrico solare ad uso esclusivo.

L'immobile è porzione di fabbricato tipologia palazzina, facente parte del comprensorio denominato "Condominio Via Dell'Orsa Maggiore n. 66".

Il complesso edilizio, nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto della relazione di stima, è costituito da n. 4 edifici con affaccio su via dell'Orsa Maggiore, in area dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, con marciapiedi, illuminazione stradale e con vie a doppio senso di percorrenza.

L'edificio A4 è costituito da n. 3 scale di accesso (Scala "A", Scala "B" e Scala "C").

La palazzina, con struttura portante in cemento armato e pareti perimetrali in pannelli di calcestruzzo, ha le pareti esterne intonacate; si compone di n. 7 piani fuori terra ed un piano interrato destinato a garage.

La copertura è a lastrico solare di proprietà esclusiva delle abitazioni posizionate all'ultimo piano.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 864, Part. 855, Sub. 27, Categoria A/2.

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

L'immobile risulta occupato di fatto dal solo esecutato, quindi stima l'immobile quale libero.

Si procede alla valutazione dell'immobile staggito, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

### 1 - PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO.

Si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale - Norma Uni 10750/2005.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato con la ricerca di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima e ne è risultato che solo due immobili rispondessero alle caratteristiche necessarie, seppur di maggiore superficie commerciale.

Quindi nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile staggito sono state considerate le seguenti fonti ufficiali:

Agenzia del Territorio Quotazioni O.M.I. - 1° semestre 2024 (ultimo pubblicato).

Per tale fonte il nostro immobile ricade in zona D80, microzona 0, zona periferica Torrino Nord (Via delle Costellazioni).

Il valore di mercato per abitazione di tipo civile in stato d'uso normale va da un min. di €/mq. 3.200,00 ad

un max. di €/mq. 4.600,00 per superficie lorda.

Il valore locativo va da un min. di €/mq.mese 11,00 ad un max. di €/mq. mese 15,80.

Nel caso specifico, per l'immobile pignorato useremo il valore medio, quindi avremo: €/mq (3.200,00 + 4.600,00) / 2 = €/mq. 3.900,00.

Valore locativo medio €/mq. mese (11,00 + 15,80) / 2 = €/mq.mese 13,40.

Agenzie immobiliari.

IMMOBILIARE.IT

- ATTICO 215 MQ, AMPI TERRAZZI CON VISTA PANORAMICA AL TORRINO  
attico e superattico di 215 mq interni con ampi terrazzi di 200 mq totali. L'immobile è posto su più livelli. Internamente è composto: al piano quinto, ampio salone doppio, cucina abitabile, bagno, disimpegno, 2 ampi terrazzi con doppia esposizione. Una scala interna conduce al piano sesto dove troviamo la zona notte dotata di: 3 ampie camere, cameretta adibita attualmente a spogliatoio/ cabina armadio, 3 bagni, 2 ampi terrazzi anch'essi con doppia esposizione. Al piano settimo accessibile da scala esterna troviamo un'ampia terrazza di 100 mq con vista panoramica e aperta.

Pertinenze: Box doppio per 2 auto con serranda elettrica e ampia cantina.

MQ. 215,00 € 890.000,00 €/mq 4.140,00.

- Appartamento via dell'Orsa Maggiore, Torrino, Roma

L'appartamento posto al quinto piano è così composto: ingresso, salone doppio di rappresentanza con terrazzo che vanta un affaccio mozzafiato su Roma, grande cucina abitabile con balcone di servizio e dispensa che può essere trasformata in un ulteriore servizio, quattro comode camere di cui una con servizio in camere ed una con balcone pertinenziale e doppi servizi finestrati. Completano la proprietà due posti auto coperti ed una cantina.

Mq. 160,00 € 699.000,00 €/mq. 4.369,00.

- L'appartamento proposto in vendita si trova a Torrino Nord - Poggio del Torrino, situato in Via dell'Orsa Maggiore.

Si tratta di una residenza esclusiva posizionata al quinto piano.

Le sue caratteristiche principali includono: ingresso, un ampio spazio per la zona giorno, cucina abitabile dotata di un balcone di servizio, 3 camere da letto, doppi servizi, terrazzo vivibile, due posti auto coperti, cantina.

Mq. 147,00 € 640.000,00 €/mq. 4.354,00.

Pertanto si potranno mediare i valori rilevati per immobili simili al fine di ottenere il prezzo medio del mercato della zona, sarà quindi:

€/mq. (4.140,00+4.369,00+4.350,00) = €/mq. 4.286,00.

I valori ottenuti, sia OMI che media rilevata dalle agenzie immobiliari, risultano simili ma tenendo conto che le agenzie comprendono nel prezzo offerto anche l'incidenza delle pertinenze box e cantina che nella presente saranno di seguito valutate si ritiene equo decrementare del 10% il valore medio rilevato e pertanto il valore di mercato dell'immobile staggito sarà la media di detti valori €/mq. (3.900,00 + €/mq. 3.857,00) / 2 = €/mq. 3.878,50 in c.t. 3.878,00.

Quindi sarà il più probabile valore del bene:

Vm1 = (mq. 269,33 x €/mq. 3.878,00) = € 1.044.461,74 in c.t € 1.044.462,00.

## 2 - PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile staggito sono state considerate le uniche fonti succitate.

Agenzia del Territorio Quotazioni O.M.I. - 1° semestre 2024 (ultimo pubblicato).

Valore locativo medio €/mq. mese  $(11,00 + 15,80) / 2 = \text{€/mq.mese } 13,40$ .

Agenzie immobiliari

Valore locativo medio rilevato €/mq. mese  $(10,50 + 15,30) = \text{€/mq. mese } 12,90$ .

Si ritiene quindi che il più probabile valore locativo nella zona possa ricavarsi dalla media dei valori minimi rilevati, ovvero  $VL = (13,40 + 12,90) / 2 = \text{€/mq. mese in c.t. } 13,15$ .

Ritenendo quindi attendibile tale ultimo valore, sarà possibile stabilire una rendita mensile lorda di €/mq. mese  $13,15 \times \text{mq. } 269,33 = \text{€ } 3.541$ , in c.t. € 3.542,00 pari ad un canone lordo annuo in c.t. di € 42.504,00. Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), tradotte nella percentuale del 28%, ne consegue che il reddito locativo annuo netto corrisponde in c.t. a € 30.603,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3,30%, si ottiene:

$Vm2 = (\text{€ } 30.603,00 / 0,034) = \text{€ } 900.088,00$  ovvero €/mq.  $(900.088,00/269,33) = \text{in c.t. } \text{€ } 3.342,00$ .

A verifica di quanto sopra si considera che: i due valori a mq.  $Vm1$  e  $Vm2$  ottenuti con i due metodi di stima sono simili, pertanto adottando la media dei valori, stanti le caratteristiche dell'immobile, il valore di mercato più probabile del bene sarà:  $(\text{€ } 1.044.462,00 + \text{€ } 900.088,00) / 2 = \text{€ } 972.275,00$  ovvero €/mq. 3.610,00 quindi.

**VM = mq. 269,33x €/mq. 3.610,00 = € 972.281,30.**

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1  
Cantina sita al piano S1 confinante con il box auto di medesima proprietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 864, Part. 855, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si procede alla valutazione dell'immobile staggito, ricorrendo all'applicazione del solo criterio di stima sintetico.

1 - PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO.

Si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale - Norma Uni 10750/2005.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato con la ricerca di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima e ne è risultato che solo alcuni immobili rispondessero alle caratteristiche necessarie ma situati in zone lontane e quindi poco appetibili ai residenti di Via dell'Orsa Maggiore o vie immediatamente limitrofe.

Pertanto si è preso in considerazione come parametro l'unico immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Quindi nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile staggito sono state considerate le seguenti fonti ufficiali:

Agenzia del Territorio Quotazioni O.M.I. - 1° semestre 2024 (ultimo pubblicato).

Per tale fonte non vi sono valori di mercato quitati relativi a cantine o similari.

Agenzie Immobiliari

Idealista

-Cantina in vendita in via del Pianeta Venere, 103  
EUR Torrino - Roma  
Prezzo € 14.000 mq.10,00 x h. m.2,70 €/mq. 1.400  
Piano -1

- Cantina in vendita in via Amsterdam s.n.c. EUR Torrino - Roma  
Prezzo € 7.000 mq. 5,00 €/mq. 1.400  
Piano interrato

I valori rilevati sono eguali per immobili simili ma costituendo una proposta di acquisto si ritiene equo applicare un decremento del 15% rappresentante l'aliquota di contrattazione sul prezzo richiesto.

Pertanto sarà €/mq. 1.400,00 x 0,85 = €/mq. 1.190,00

Il valore di mercato dell'immobile staggito sarà

$$VM = \text{€/mq. } 1.190,00 \times \text{mq. } 3,22 = \text{€ } 3.831,80.$$

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1

Box auto in autorimessa condominiale al piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 864, Part. 855, Sub. 110, Zc. 6, Categoria C6

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

Si procede alla valutazione dell'immobile staggito, ricorrendo all'applicazione del solo criterio di stima sintetico.

#### 1 - PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO.

Si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata lorda in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale - Norma Uni 10750/2005.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato con la ricerca di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima e ne è risultato che solo alcuni immobili rispondessero alle caratteristiche necessarie ma situati in zone lontane e quindi poco appetibili ai residenti di Via dell'Orsa Maggiore o vie immediatamente limitrofe.

Pertanto si è preso in considerazione come parametro l'unico immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Quindi nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile staggito sono state considerate le seguenti fonti ufficiali:

Agenzia del Territorio Quotazioni O.M.I. - 1° semestre 2024 (ultimo pubblicato).

Per tale fonte il nostro immobile ricade in zona D80, microzona 0, zona periferica Torrino Nord (Via delle Costellazioni).

Il valore di mercato per box auto in stato d'uso normale va da un min. di €/mq. 1.250,00 ad un max. di €/mq. 1.750,00 per superficie lorda

Agenzie immobiliari

-Tempocasa

EUR - torino

In Via dell'Orsa Maggiore, al civico 24 la Tempocasa eur-palaspport propone la vendita un Box Auto con accesso da cancello automatico e comodo spazio di manovra.

Prezzo € 39.000,00 Superficie 16 m<sup>2</sup> €/mq. 2.437,50.

Mediando i valori ottenuti si avrà €/mq.  $(1.250,00 + 1.750,00 + 2.437,50) / 3 = \text{€/mq. } 1.812,50$  in c.t. €/mq. 1.800,00.

Il valore di mercato dell'immobile pignorato sarà quindi

$$VM = \text{€/mq. } 1.800,00 \times \text{mq. } 15,75 = \text{€ } 28.350,00.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7	272,09 mq	3.610,00 €/mq	€ 982.244,90	100,00%	€ 972.281,30
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1	3,22 mq	1.190,00 €/mq	€ 3.831,80	100,00%	€ 3.831,80
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1	15,75 mq	1.800,00 €/mq	€ 28.350,00	100,00%	€ 28.350,00
Valore di stima:					€ 1.004.463,10

Valore di stima: € 1.014.426,70

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica per fusione box-cantina	4800,00	€
Remissione in pristino dell'abuso con smontaggio della esistente vetrata e smaltimento a discarica	1600,00	€

**Valore finale di stima: € 917.706,05 in c.t. € 917.700,00**

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

Roma, li 07/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giansanti Valter  
(firmato digitalmente)

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto mappale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica Sub 27 A/2
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica Sub 62 C/2
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica Sub 110 C/6
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Sub 27 A/2
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria Sub 62 C/2
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria Sub 110 C/6
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 9 Altri allegati - Fondo Patrimoniale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria fgl. 864 part.855 sub. 27 A/2
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione ipotecaria fgl. 864 par. 855 sub. 62 C/2
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione ipotecaria fgl. 864 part. 855 sub. 110 C/6
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Concessione edilizia 1989\_780\_C.
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Concessione edilizia 1990\_2088\_C
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Concessione edilizia 1991\_959\_C
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - Concessione edilizia 44354/1988 non trovato
- ✓ N° 17 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 18 Altri allegati - Relazione Tecnica Danni Via Dell'Orsa Maggiore 66
- ✓ N° 19 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 20 Altri allegati - Restituzioni grafiche rilievi, superfici, stato dei luoghi
- ✓ N° 21 Altri allegati - Restituzioni grafiche rilievi, superfici, stato dei luoghi
- ✓ N° 22 Altri allegati - Restituzioni grafiche rilievi, superfici, stato dei luoghi
- ✓ N° 23 Altri allegati - Restituzioni grafiche rilievi, superfici, stato dei luoghi
- ✓ N° 24 Altri allegati - Rilievi fotografici
- ✓ N° 25 Estratto conto condominiale e tabelle millesimali
- ✓ N° 26 Riassunto dell'Atto di Matrimonio
- ✓ N° 27 Documentazione abuso intervento IX Gruppo Polizia Locale e Municipio IX Ispettorato Edilizio.
- ✓ N° 28 Perizia Privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7  
Appartamento su due livelli al 5° e 6° piano, comunicanti con scala interna, oltre lastrico solare al 7° piano comunicante con il 6° a mezzo di scala a chiocciola esterna.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 864, Part. 855, Sub. 27, Zc. 6, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma adottato con Del. A.C. n. 48 del 07/06/2016 l'edificio di cui la porzione immobiliare è pignorata ricade urbanisticamente in: • Sistemi e Regole scala 1:10.000 – Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 – (Norme Tecniche di Attuazione Art. 44, Art. 45. Art. 48). • Sistemi e Regole scala 1:5.000 – Non individuato L'edificio in oggetto: • NON è individuato negli elaborati G1, G2 e G3 "Carta per la Qualità" di Roma Capitale; • NON è individuato nella Rete Ecologica. Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio 2021 l'edificio in oggetto ricade in: • Tavola "A" 24\_374 – Sistemi ed ambiti dei paesaggi – Area ricadente in: Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani; • Tavola "B" 24\_374 – Beni paesaggistici – Area ricadente in: Aree urbanizzate del PTPR; • Tavola "C" 24\_374 – Beni del Patrimonio naturale e culturale – Area ricadente in: Beni del Patrimonio Culturale: Tessuto urbano; • Tavola "D" 24\_374 – Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – Area ricadente in: accolta / parzialmente accolta con prescrizione.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1  
Cantina sita al piano S1 confinante con il box auto di medesima proprietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 864, Part. 855, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma adottato con Del. A.C. n. 48 del 07/06/2016 l'edificio di cui la porzione immobiliare è pignorata ricade urbanisticamente in: • Sistemi e Regole scala 1:10.000 – Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 – (Norme Tecniche di Attuazione Art. 44, Art. 45. Art. 48). • Sistemi e Regole scala 1:5.000 – Non individuato L'edificio in oggetto: • NON è individuato negli elaborati G1, G2 e G3 "Carta per la Qualità" di Roma Capitale; • NON è individuato nella Rete Ecologica. Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio 2021 l'edificio in oggetto ricade in: • Tavola "A" 24\_374 – Sistemi ed ambiti dei paesaggi – Area ricadente in: Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani; • Tavola "B" 24\_374 – Beni paesaggistici – Area ricadente in: Aree urbanizzate del PTPR; • Tavola "C" 24\_374 – Beni del Patrimonio naturale e culturale – Area ricadente in: Beni del Patrimonio Culturale: Tessuto urbano; • Tavola "D" 24\_374 – Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – Area ricadente in: accolta / parzialmente accolta con prescrizione.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1  
Box auto in autorimessa condominiale al piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 864, Part. 855, Sub. 110, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma adottato con Del. A.C. n. 48 del 07/06/2016 l'edificio di cui la porzione immobiliare è pignorata ricade



urbanisticamente in: • Sistemi e Regole scala 1:10.000 – Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 – (Norme Tecniche di Attuazione Art. 44, Art. 45. Art. 48). • Sistemi e Regole scala 1:5.000 – Non individuato L'edificio in oggetto: • NON è individuato negli elaborati G1, G2 e G3 "Carta per la Qualità" di Roma Capitale; • NON è individuato nella Rete Ecologica. Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio 2021 l'edificio in oggetto ricade in: • Tavola "A" 24\_374 – Sistemi ed ambiti dei paesaggi – Area ricadente in: Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani; • Tavola "B" 24\_374 – Beni paesaggistici – Area ricadente in: Aree urbanizzate del PTPR; • Tavola "C" 24\_374 – Beni del Patrimonio naturale e culturale – Area ricadente in: Beni del Patrimonio Culturale: Tessuto urbano; • Tavola "D" 24\_374 – Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – Area ricadente in: accolta / parzialmente accolta con prescrizione.

**Prezzo base d'asta: € 917.700,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 917.700,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, scala B, interno 10, piano 5-6-7		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 864, Part. 855, Sub. 27, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 864, Part. 855, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 864, Part. 855, Sub. 110, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	272,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero appartamento si presenta in buono stato conservativo ed immediatamente abitabile. Fanno eccezione alcuni esiti rilevati di pregresse infiltrazioni di acqua meteorica e condensa superficiale, così come puntualmente analizzati nella relazione tecnica sullo stato dei luoghi a firma Ing. Riccardo Facchini in data 08/02/2024 allegata alla presente. Dette infiltrazioni sommariamente si addebitano al deterioramento del giunto di dilatazione del fabbricato tutto ed allo stato di deterioramento del lastrico solare ad uso esclusivo dell'esecutato. Quest'ultimo ha provocato occasionalmente infiltrazioni attraverso il lucernario soprastante la scala interna, di cui si rilevano esiti esfoliativi della tinteggiatura perimetrale ma non danni al rivestimento in legno della scala. All'esterno si rileva frattura del pannello di parapetto del 6° piano interessante la porzione angolare bassa. La porzione fratturata è in distacco e tenuta in posizione dalla sola sigillatura plastica per la qual cosa si è provveduto la sua risarcitura a carico del Condominio. Per quanto la box lo stato di conservazione è discreto, rilevando esiti di infiltrazioni dalle condotte idriche condominiali soprastanti il vano di entrata. La cantina si trova in normale stato d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento su due livelli al 5° e 6° piano, comunicanti con scala interna, oltre lastrico solare al 7° piano comunicante con il 6° a mezzo di scala a chiocciola esterna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 23, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 864, Part. 855, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	3,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Normale.		
<b>Descrizione:</b>	Cantina sita al piano S1 confinante con il box auto di medesima proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 3 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dell'Orsa Maggiore 66, edificio A4, interno 21, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 864, Part. 855, Sub. 110, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Mediocre, sono presenti esiti da percolamento di acqua dalle condotte condominiali soprastanti il vano d'accesso.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto in autorimessa condominiale al piano S1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 5-6-7

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 23, PIANO S1

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ORSA MAGGIORE 66, EDIFICIO A4, INTERNO 21, PIANO S1

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 30/12/1999

Reg. gen. 104431 - Reg. part. 34803

Importo: € 588.790,86

Formalità a carico della procedura

Rogante:

Data: 27/12/1999

N° repertorio: 74395

N° raccolta: 7814

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo esattoriale

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2013

Reg. gen. 80697 - Reg. part. 11754

Importo: € 79.059,02

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: Pubblico Ufficiale

Data: 22/07/2013

N° repertorio: 1268

N° raccolta: 2013

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 28/12/2023

Reg. gen. 158510 - Reg. part. 117401

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura