

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 134/2024

promossa da

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO della zona:	7
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	9
Confini	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 176.000,00	34

Con provvedimento del 17/10/2024, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Vermicino n. 186, interno 1, piano T



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.85077, 12.67135)

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona "Z. XIV Borghesiana", nel territorio del Municipio VI, più precisamente in Via di Vermicino n. 186, piano T (rialzato), interno 1, piena proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio per civile abitazione costituito da un unico corpo di fabbrica con terreno circostante, avente un accesso carrabile ubicato direttamente su sede stradale al civico 186 di Via di Vermicino. Tale accesso immette in un'area pedonale di passaggio ad uso comune di tutti i condomini (contraddistinto con il sub. 504 - bene comune non censibile - non oggetto di pignoramento), caratterizzata da pavimentazione in cemento stampato a ventaglio e marmo, che conduce al portone d'accesso condominiale in alluminio e vetro. Il vano scala risulta in discrete condizioni di manutenzione e uso, con pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio è composto complessivamente da tre piani fuori terra e un piano seminterrato con copertura a tetto con doppia falda in laterizio, privo di ascensore.

Esternamente il fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione e uso; le facciate sono rifinite da intonaco civile tinteggiato e da listelli di cortina con parapetti dei balconi in materiale metallico; al momento del sopralluogo i frontalini e i sotto-balconi risultavano genericamente in discrete condizioni. L'androne condominiale risulta in complessive buone condizioni di manutenzione e uso, caratterizzato da finiture in marmo e intonaco tinteggiato.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato al piano terra (rialzato), contraddistinto con l'interno 1 ed internamente risulta così composto: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni e due balconi.

Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato in tutti gli ambienti e nei servizi; i rivestimenti in cucina e nel bagno sono in ceramica e mosaico, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate in buone condizioni. Nel soggiorno è presente un controsoffitto con faretti incassati, con finiture in gesso nell'intersezione muro/soffitto. Gli infissi sono in PVC con avvolgibili elettrici (alcune non funzionanti) e grate antintrusione in ferro, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare de-quo risulta munita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano alloggiata esternamente sul balcone e radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti.

Complessivamente gli impianti per quanto sia stato possibile verificare risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente, ciò nonostante privi delle relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 30/01/2025 e 21/03/2025 si recavano presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguivano gli accessi, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici, che si allegano (*cfr. allegato 12*).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1032, Part. 84, Sub. 3, Via di Vermicino n. 186, piano T, interno 1, z.c. 6, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. catastale 111 mq, rendita € 697,22 intestato al sig. **** Omissis **** (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).



Vista del fabbricato su Via di Vermicino 186



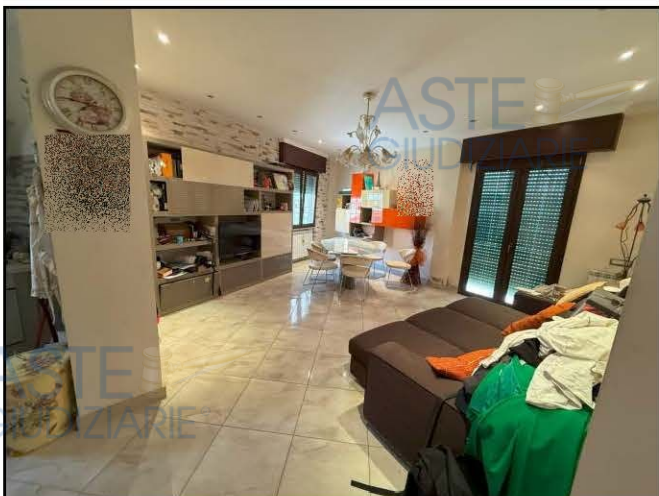
Vista esterna del fabbricato



Vista dell'ingresso



Angolo cottura



Soggiorno



Bagno



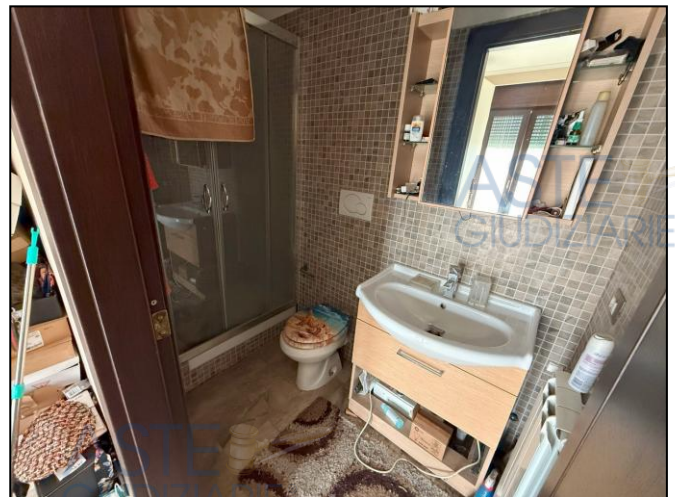
Camera 1



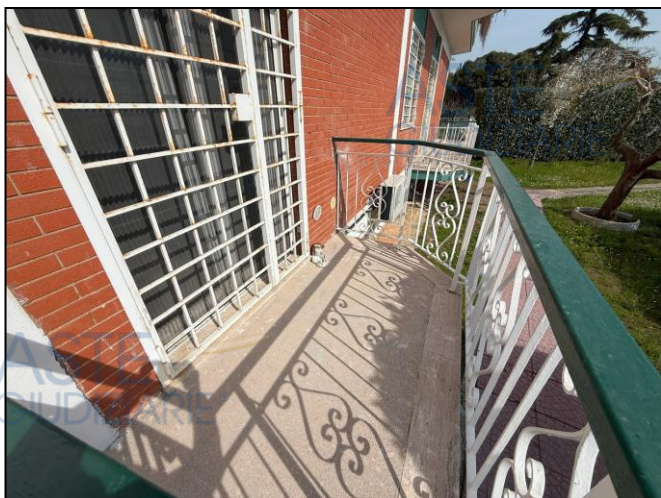
Camera 2



Camera 3



Bagno



Balcone



Balcone

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel territorio del Municipio VI (ex XV), Zona Z. XIV Borghesiana, quattordicesima zona dell'Agro Romano ubicata nell'area est della città esternamente al Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), a sud della Via Prenestina.

Confina a nord con la zona Z. X Lunghezza, a est con i comuni di Monte Compatri e Colonna, a sud con i comuni di Monte Compatri, Monte Porzio Catone e Frascati e ad ovest con le zone Z. XVII Torre Gaia e Z. XIII Torre Angela.

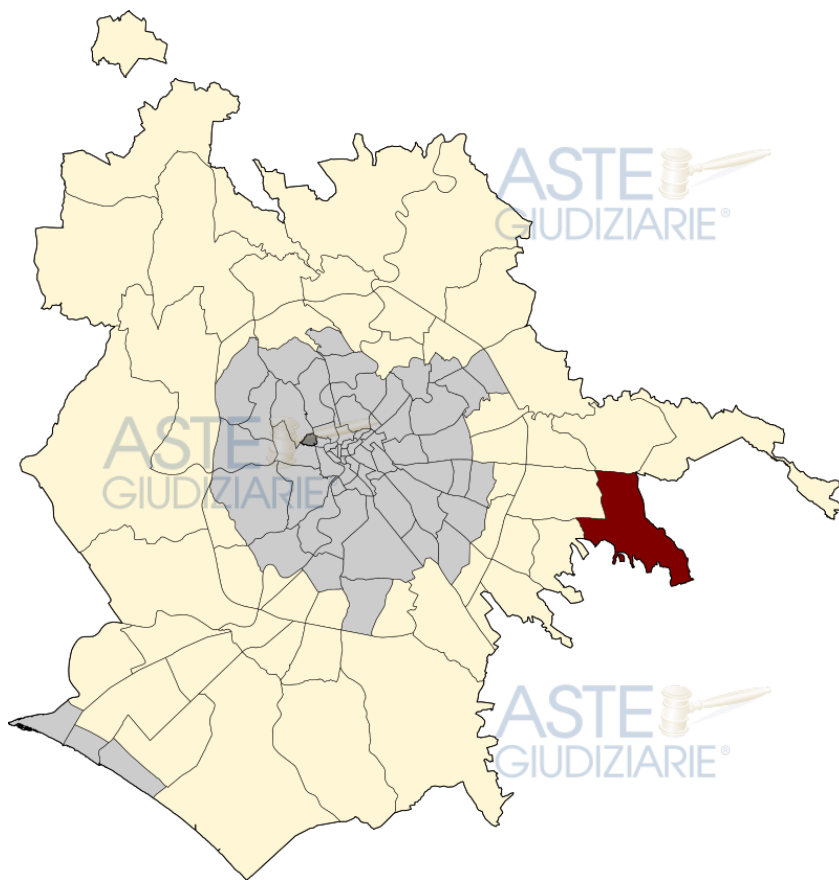
Parimenti il toponimo colloca l'immobile anche nella zona urbanistica 8G denominata "Borghesiana".

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa e terziaria, avente:

- discreto sistema viario compreso tra Via Casilina, Via di Vermicino e l'Autostrada A1;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- sufficienti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici con la vicinanza dalla stazione Metro C "Borghesiana" distante 2.2 km, la presenza nella zona di tutti i beni di prima necessità (asili nido, scuole dell'obbligo, ufficio postale, supermercati, luoghi di culto), ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.



Mapa di localizzazione della Zona Z. XIV - Borghesiana all'interno delle zone di Roma

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Vermicino n. 186, interno 1, piano T



Vista 3D da Google Earth – Vista dell'immobile con accesso su Via di Vermicino n. 186

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sig. **** Omissis **** risulta titolare dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Tavassi in data 24/06/2011 rep. n. 10629/4579 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 27/06/2011 al n. 44364 part. e n. 72246 gen., con il quale l'esecutato acquistava l'immobile de-quo dichiarando di essere legalmente separato, di cui si allega copia (*cfr. allegato 7.1*).

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva distinto con il numero d'interno 1, ubicato al piano rialzato (catastalmente piano T), risulta confinante con: distacco su Via di Vermicino, appartamento int. 2, vano scala, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento int. 1	88,05 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,85 m	T
Balconi	17,10 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				108,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 12/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1032, Part. 84, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2
Dal 12/11/1999 al 18/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1032, Part. 84, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 697,22 Piano T
Dal 18/01/2000 al 21/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1032, Part. 84, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 697,22 Piano T
Dal 21/02/2002 al 21/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1032, Part. 84, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 697,22 Piano T
Dal 21/10/2005 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1032, Part. 84, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 697,22 Piano T
Dal 24/06/2011 al 19/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1032, Part. 84, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 697,22 Piano T
Dal 19/04/2012 al 19/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1032, Part. 84, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 697,22 Piano T
Dal 19/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1032, Part. 84, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 697,22 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1032, Part. 84, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 697,22

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1032	84	3	6	A/2	5	5 vani	111 mq	697,22 €	T	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- Demolizione di una scaletta dal balcone del soggiorno, di collegamento con il terreno antistante (di altra proprietà);
- Ampliamento di un vano finestra nel soggiorno.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Data: 22/10/2024 - n. T244053 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. RM0431892del 19/04/2012		
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma		
		Via Di Vermicino	civ. 186	
Scheda n. 1 Scala 1:100		Identificativi Catastali:		Compilata da: Celletti Fabio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 9910
		Sezione:		
		Foglio: 1032		
		Particella: 84		
		Subalterno: 3		

APPARTAMENTO
P.T. INT. 1
H=3,00

Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2024 - n. T244053 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1032 - Particella 84 - Subalterno 3 >
VIA DI VERMICINO n. 186 Interno 1 Piano T

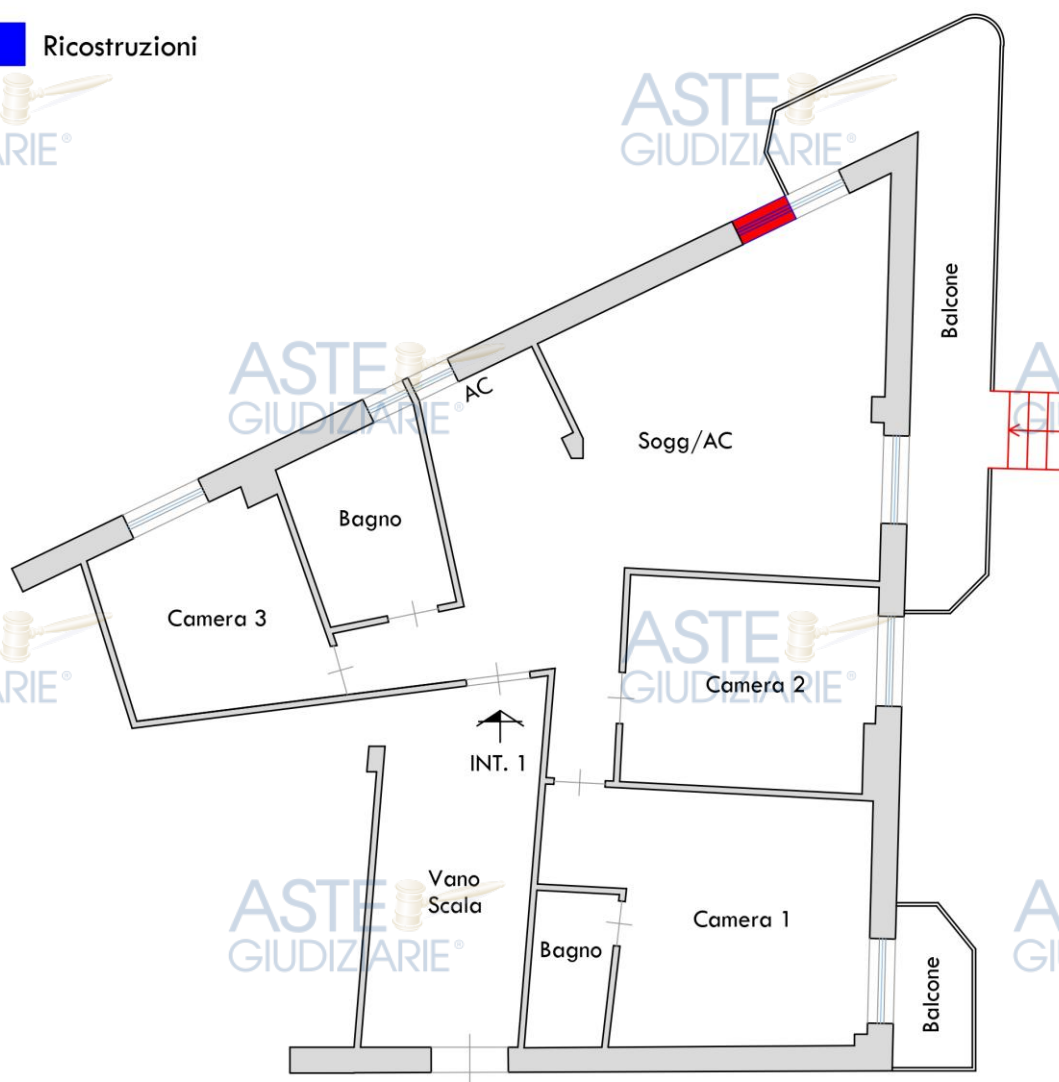
PLANIMETRIA DIFFORMITÀ CATASTALI

ABITAZIONE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

■ Demolizioni

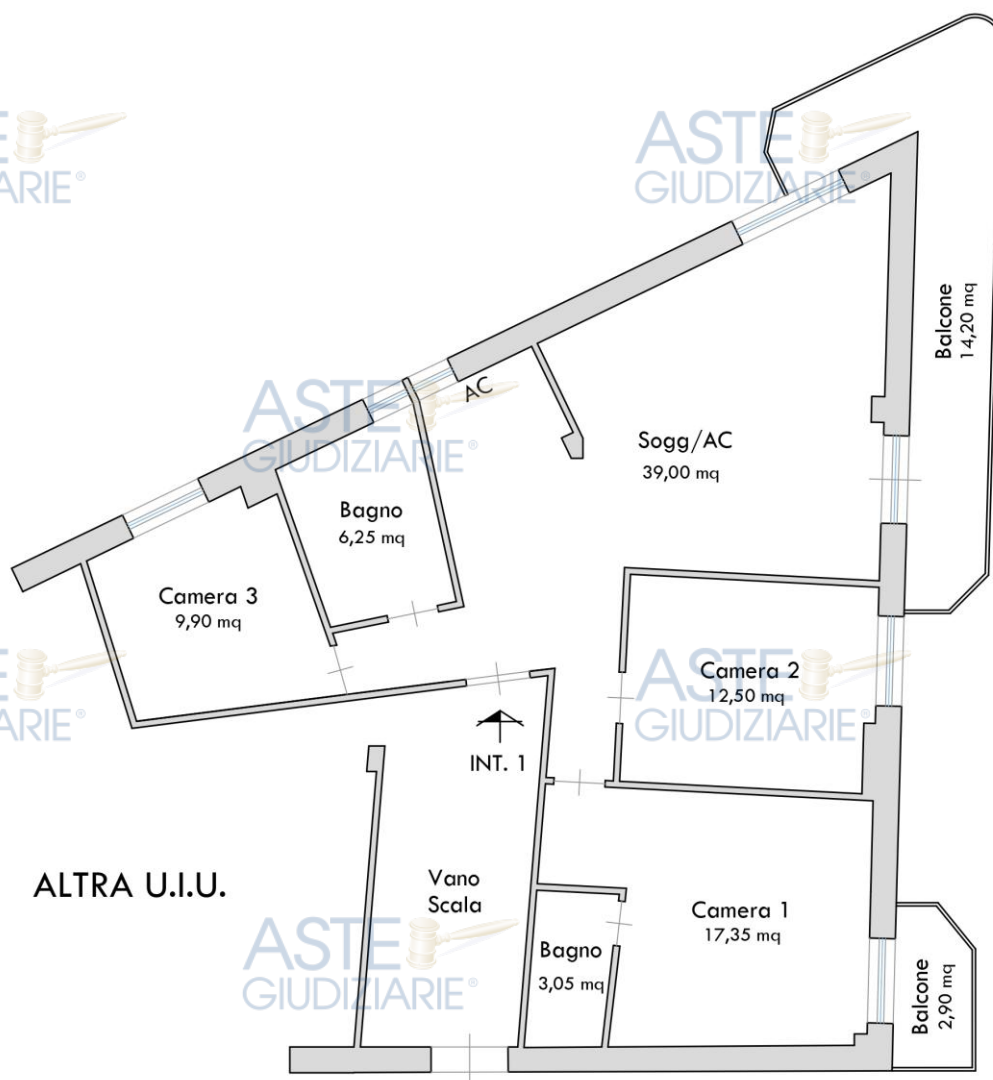
■ Ricostruzioni



ABITAZIONE

Via di Vermicino n. 186 - Piano T - Interno 1

h: 2,85 mt / CAP: 00133 - ROMA (RM)



DISTACCO SU VIA DI VERMICINO

ALTRA U.I.U.

DISTACCO SU ALTRO FABBRICATO



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile de-quo risulta inserito in un contesto condominiale, costituito da un unico corpo di fabbrica costituito da n. 4 appartamenti, parte del condominio gestito dall'amministrazione

Come stabilito nel regolamento di condominio fornito dall'amm.re pro tempore, in merito agli spazi e cose comuni, viene stabilito come segue:

Art. 1 OGGETTO DI REGOLAMENTO

[...Omissis...]

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini tutte quelle parti dell'edificio necessarie all'uso o godimento comune ed in particolare:

- terreno su cui sorge il fabbricato escluso il terreno dal distacco del fabbricato alle strade e verso le proprietà confinanti;
- fondazioni e strutture portanti in cemento armato;
- le murature perimetrali, mentre i muri divisorii interni, sono di proprietà singola o comune tra le proprietà attigue;
- copertura a tetto sovrastante l'int. 4;
- scala di accesso ai vari piani con relativi pianerottoli, anditi, androni, infissi esterni, impianto di illuminazione, fino al tetto di copertura, ivi compreso spazio di accesso dal cancello fino all'androne come esistente;
- gli impianti generali di adduzione acqua, energia elettrica, gas, di scarico delle acque di rifiuto, pluviali, tutti sono al punto in cui si diramano nei singoli appartamenti o locali di proprietà particolare;
- gli impianti di citofono sino al punto in cui si diramano nei singoli appartamenti.

Sono locali di proprietà particolare: i balconi, le persiane delle finestre, i portoncini di entrata delle singole proprietà con l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

Il passo pedonale che dal cancello di accesso al civico 186 di Via di Vermicino arriva fino alla scala e la comprende.

[...Omissis...]

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento (cfr. allegato 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato nel 1971, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Appartamento int. 1:

Altezza interna utile: H 2,85 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: listelli di cortina e intonaco tinteggiato;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato e rivestimenti in ceramica e mosaico;

Pavimentazione interna: grès porcellanato;

Infissi esterni ed interni: in PVC doppio vetro con avvolgibili in pvc elettrici; porte in legno tamburate;

Impianto elettrico, idrico e gas: adeguati alle normative vigenti e privi delle certificazioni;

Impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano e radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** la quale dichiara di risiederci con il figlio minore in virtù del provvedimento della Corte di Appello di Roma del 13/04/2016 che assegnava alla sig.ra **** Omissis **** la casa familiare nei confronti dell'esecutato sig. **** Omissis ****, come risulta dal provvedimento di assegnazione che si allega (*cfr. allegato 6*).

Si precisa che a seguito di ispezioni ipotecarie sull'immobile presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 eseguite dallo scrivente, non risultano trascrizioni in merito al provvedimento di assegnazione della casa coniugale, pertanto il suddetto provvedimento non è opponibile alla presente procedura.

Si allega verbale di accesso del 21 marzo 2025 (*cfr. allegato 12*).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/2000 al 21/10/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cimmino Tullio	18/01/2000	33221	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	20/01/2000	3752	2538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/2005 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Fazio Gian Vittore	21/10/2005	92914	6945
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/10/2005	145476	84385
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2011 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tavassi Vincenzo	24/06/2011	10629	4579
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/06/2011	72246	44364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2011
Reg. gen. 72247 - Reg. part. 14609
Importo: € 304.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 152.000,00
Rogante: Tavassi Vincenzo
Data: 24/06/2011
N° repertorio: 10630
N° raccolta: 4580

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 12/03/2024
Reg. gen. 29741 - Reg. part. 22600
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto ufficiale giudiziario Corte di Appello di Roma del 12 febbraio 2024 rep. 1078

NORMATIVA URBANISTICA

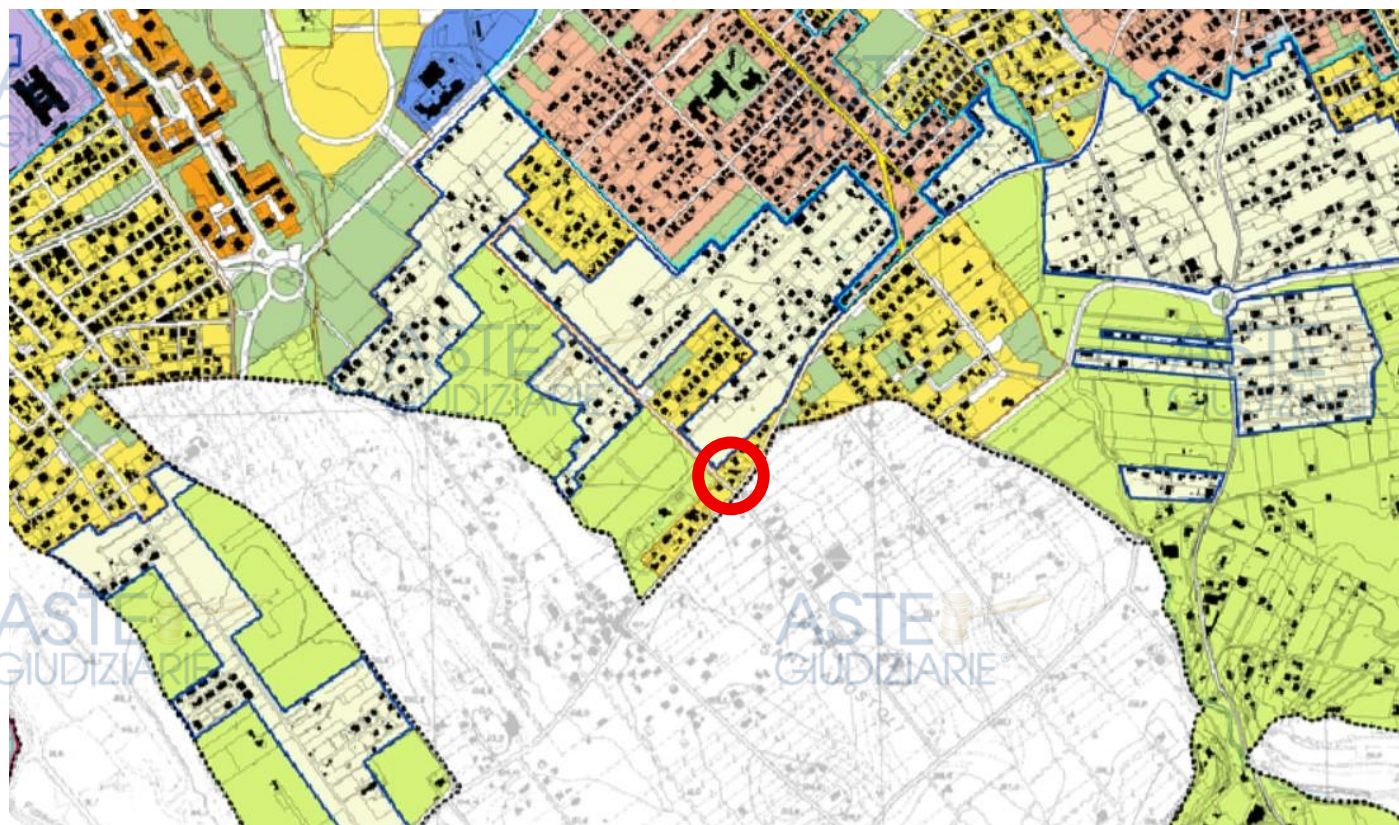
Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.**

Strumento di Attuazione:

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 27 Finocchio

MUNICIPIO: VI



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite

dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Carta per la Qualità: - Nulla.

Rete ecologica: - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A - foglio 25:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B - foglio 25:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola C - foglio 25:

BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE:

- Fascia di rispetto di mt 50: Viabilità antica.

- Tessuto urbano: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

- Ambiti territoriali per progetto del paesaggio naturale: Punti di vista e percorsi panoramici.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio cui l'unità immobiliare è parte, risulta essere stato edificato in assenza di regolare licenza edilizia dall'allora proprietaria Sig.ra **** Omissis ****, con i lavori ultimati nel 1971.

Trattasi di un edificio per civile abitazione realizzato su un piano entrotterra e su tre piani fuori terra, all'epoca della costruzione così composto:

- il piano entrotterra da officina centralina termica, bagno, ufficio, magazzino, disimpegno comune, deposito idrico, ambiente adibito per l'ENEL;
- il piano terra da due appartamenti;
- il piano primo da un solo appartamento;
- il piano secondo da un solo appartamento.

Pertanto, all'epoca di ultimazione del fabbricato (anno 1971), l'edificio era composto complessivamente di n. 4 appartamento (di cui uno allo stato rustico – piano secondo) e locali servizio al piano entrotterra.

Successivamente il 4 ottobre 1986 la sig.ra **** Omissis **** **ha presentato ai sensi della Legge 47/85 domanda di sanatoria con il prot. n. 205255** relativamente ai lavori di nuova costruzione/ampliamento eseguiti senza regolari titoli, riguardo l'intero edificio, registrata con diversi sottonumeri (sott. 1, 2 e 3).

In particolare, l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato al piano terra, risulta ricompreso nella seguente domanda:

- Domanda di condono prot. 86/205255 (sot. 3), per nuova costruzione/ampliamento registrata in data 04/10/1986 relativa a n. 2 appartamenti al piano terra, complessivamente per una superficie d'uso residenziale (S.U.) pari a 168,42 mq e non residenziale (S.N.R.) pari a 36,22 mq.

Il fascicolo di condono relativo all'immobile de-quo, risulta completo di numerosi allegati, quali domanda L. 47/85, idoneità statica, perizia giurata, copie versamenti, relazione descrittiva, documentazione fotografica, elaborato grafico, camicia istruttoria, comunicazione prosecuzione lavori, descrizione abuso, dichiarazione sostitutiva proprietà, domanda ministero, integrazione, richiesta pagamenti, scheda urbanistica e vincoli, tabella riepilogo calcoli e concessione in sanatoria, che si allegano.

Visti i nulla osta positivi e i pagamenti delle oblazioni, **il procedimento risulta concluso con il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 200944 del 05/11/1999 per nuova costruzione/ampliamento**, ad autorizzare la destinazione d'uso residenziale per complessivi mq 190,15 [168,42 di S.U. + (36,22 x 0,60 di S.N.R.)], riferita ai due appartamenti al piano terra (compreso l'immobile de-quo).

Per quanto concerne il Certificato di Agibilità per opere condonate ai sensi della Legge 47/85, si precisa **che nulla è stato reperito all'interno del fascicolo** rinvenuto dallo scrivente presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma. Diversamente è stato reperito un Certificato di Agibilità relativo ad altro appartamento ubicato al piano primo, non oggetto della presente procedura esecutiva.

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato senza regolari titoli urbanistico-edilizi, in seguito oggetto di condono ai sensi della L. 47/85, con procedimento concluso.

Nell'anno 2011, l'immobile è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria consistenti nello spostamento di tramezzi interni e rifiniture varie, eseguiti con **CILA prot. 109558 del 25/10/2011** presentata presso il Municipio competente. In seguito è stata presentata **comunicazione di fine lavori in data 17/04/2012, presentata con prot. 52051 in data 24/04/2012**, unitamente all'accatastamento depositato presso l'N.C.E.U. di Roma con planimetria attualmente ancora in atti.

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Come precedentemente descritto nel quesito "Dati catastali", a seguito di verifica e confronto tra la planimetria catastale attualmente in atti (anno 2012), la planimetria catastale d'impianto attualmente soppressa (anno 1986), l'elaborato grafico allegato alla domanda di condono (anno 1989) e l'attuale stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1) Demolizione di una scaletta dal balcone del soggiorno, di collegamento con il terreno antistante (di altra proprietà) ***si precisa che la scaletta era stata inserita nell'accatastamento del 2012 in maniera illegittima, in quanto il terreno antistante al piano terra è di altra proprietà (non oggetto di pignoramento), pertanto la rimozione della scaletta ha ripristinato correttamente la situazione legittima come indicato nell'elaborato grafico di condono (anno 1989) e nella planimetria catastale d'impianto (anno 1986)***;

2) Diversa distribuzione degli spazi interni *** tale variazione è riferita allo stato attuale (anno 2025) rispetto la planimetria catastale d'impianto (anno 1986) e l'elaborato grafico allegato al condono (anno 1989), la quale risulta correttamente legittimata attraverso la presentazione della pratica prot. 109558 del 25/10/2011 e fine lavori prot. 52051 del 24/04/2012, reperita dallo scrivente presso il Municipio competente.***

3) Ampliamento di un vano finestra nel soggiorno ***realizzata senza regolari titoli urbanistico-edilizi.***

A supporto si allegano appositi stralci grafici esplicativi per una migliore comprensione:

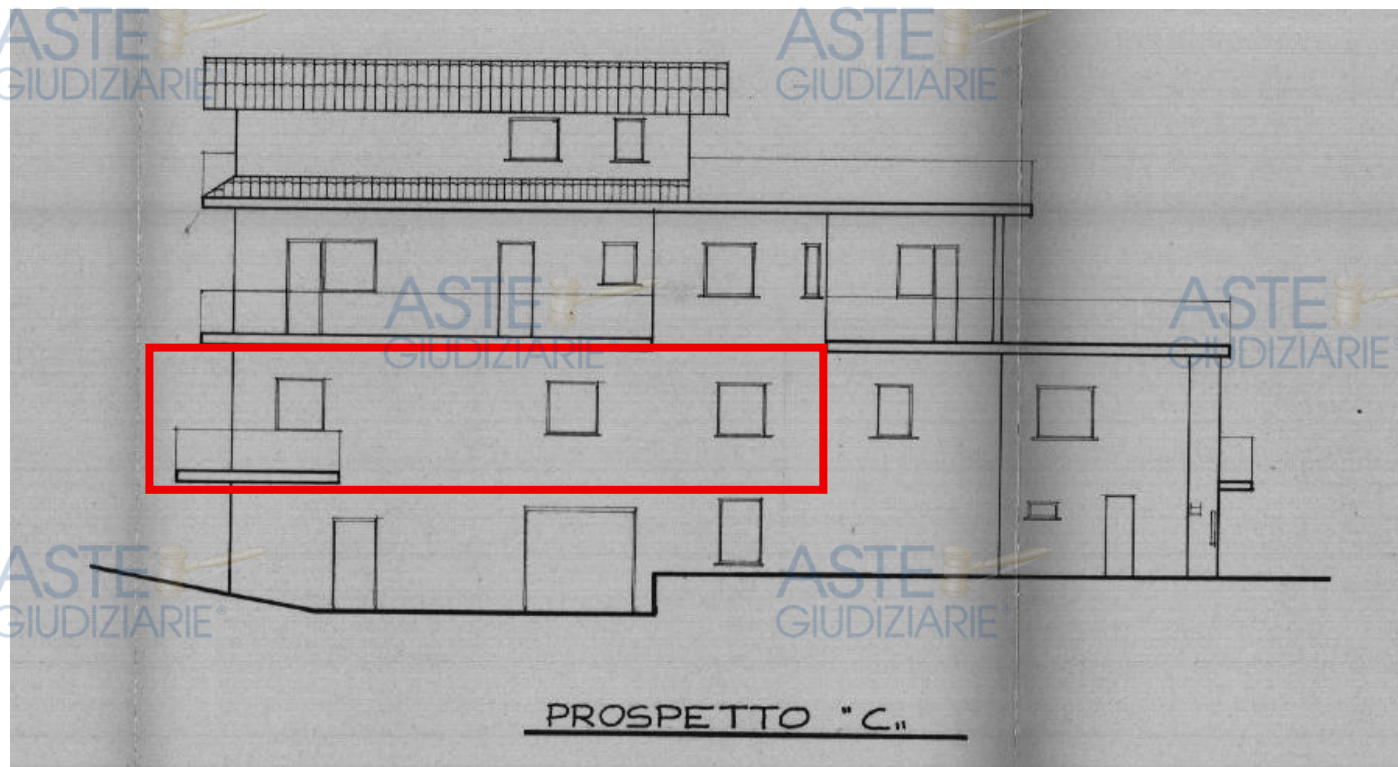
ASTE GIUDIZIARIE®



Prospetto "B":



Prospetto "C":



Data presentazione: 08/03/1986 - Data: 22/10/2024 - n. T244054 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1032 - Particella 84 - Subalterno 3 >

Data presentazione: 08/03/1986 - Data: 22/10/2024 - n. T244054 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X371) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

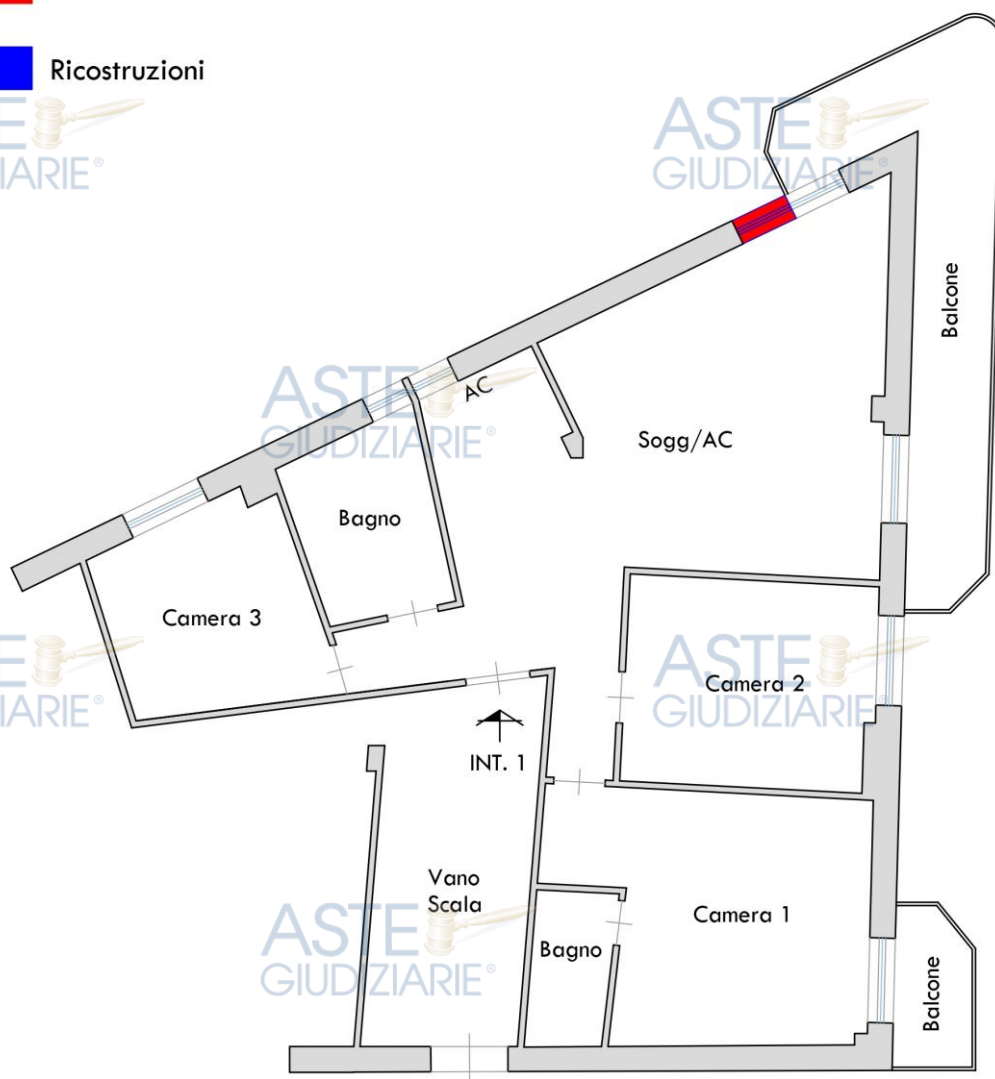
PLANIMETRIA DIFFORMITÀ URBANISTICHE

ABITAZIONE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

■ Demolizioni

■ Ricostruzioni



La difformità edilizia riscontrata al punto 3), risulta sanabile alla luce delle recenti disposizioni introdotte dalla Legge 175/2024 del 28/07/2024 (cd. decreto salva-casa n. 69 del 29 maggio 2024), in modifica al Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001. Infatti considerato che sono presenti modifiche in facciata su muratura perimetrale, la difformità urbanistica sopra rilevata può essere assimilata alla casistica regolamentata dall'art. 36-bis "Accertamento di conformità" della citata legge n. 69/2024, attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.

Alla luce di quanto sopra esposto l'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite un tecnico incaricato di sua fiducia, potrà sanare le difformità rilevate attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria presso il Municipio di competenza.

I costi dell'oblazione da calcolarsi secondo la vigente normativa, la sanzione per le opere già eseguite, il nuovo accatastamento DOCFA e la parcella del tecnico, possono essere quantificati a corpo in € 5.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

RICERCHE URBANISTICO-EDILIZIE ESEGUITE:

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno dato esito negativo.

- Municipio XI - Ufficio direzione tecnica:

Considerato che la planimetria catastale in atti (anno 2012) è stata presentata a seguito di variazione di spazi interni con conseguente soppressione della precedente planimetria d'impianto (anno 1986), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati per l'immobile de-quo presso il Municipio VI (ex VIII) di competenza, con domanda di accesso agli atti prot. CH/2025/57270 del 25/03/2025; in seguito, l'ufficio tecnico rispondeva positivamente fornendo la pratica prot. CH/109558/2011 di manutenzione straordinaria (sopra esposta), con nota prot. CH/2025/81359 del 24/04/2025 (cfr. allegato 9);

- Ufficio Condono Edilizio di Roma:

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, sono state reperite n. 3 domande di condono, in particolare la domanda prot. 86/205255 (sot. 3) relativa all'immobile de-quo, comprensiva della concessione in sanatoria, che si allega integralmente (cfr. allegato 10).

In ultimo, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di contatti intercorsi con l'amministratore pro tempore **** Omissis ****, è emerso che alla data del 25 agosto 2025 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata (int. 1), per un totale di € 4.360,92 come da estratti conto inviati al sottoscritto (*cfr. allegato 8*).

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore pro tempore, si può evincere che la gestione ordinaria 2025 a carico dell'unità immobiliare staggita, ammonta ad un totale di circa € 58,30 suddivisi in 6 rate con cadenza bimestrale.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali potrebbero continuare ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto concerne eventuali opere straordinarie condominiali da eseguire, invece, l'amministratore comunica che alla data odierna, non si registrano delibere assembleari relative a manutenzioni di carattere straordinario.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Vermicino n. 186, interno 1, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1032, Part. 84, Sub. 3, z.c. 6, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. catastale 111 mq, rendita € 697,22 intestato al sig. **** Omissis **** (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Casilina Borghesiana Finocchio / Via di Borghesiana:

Abitazioni in stabili di fascia media - valore medio: **1.987,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Zona Borghesiana/Finocchio - anno 2025).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA):

Abitazioni civili: **1.700,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 169.000,00 / 85,00 mq = 1.988,23 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 215.000,00 / 120,00 mq = 1.791,66 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 199.000,00 / 130,00 mq = 1.530,76 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.988,23 \text{ €/mq} + 1.791,66 \text{ €/mq} + 1.530,76 \text{ €/mq}) / 3 = 5.319,65 \text{ €/mq} / 3 = 1.770,21 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.800,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$(1.987,00 \text{ €/mq} + 1.700,00 \text{ €/mq} + 1.800,00 \text{ €/mq}) / 3 = 5.487,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.829,33 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.850,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$108,50 \text{ mq} \times 1.850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 200.725,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Vermicino n. 186, interno 1, piano T	108,50 mq	1.850,00 €/mq	€ 200.725,00	100,00%	€ 200.725,00
Valore di stima (da deprezzare):					€ 200.725,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico edilizia con SCIA in sanatoria + DOCFA	5000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

- i costi per la regolarizzazione dei lavori con S.C.I.A. in sanatoria compreso di DOCFA finale;

Pertanto, avremo:

€ 200.725,00 - € 5.000,00 = € 195.725,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 195.725,00 - 10 % = € 176.152,50 arrotondato a € 176.000,00.

Valore finale di stima – LOTTO UNICO: € 176.000,00

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 18/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visura storica catastale
- ✓ 03_Planimetria catastali in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Planimetria stato attuale e difformità
- ✓ 06_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 07_Atti di provenienza
- ✓ 08_Documenti condominiali
- ✓ 09_Accesso agli atti - Municipio 12
- ✓ 10_Documenti di condono
- ✓ 11_Quotazioni immobiliari
- ✓ 12_Verbale di accesso
- ✓ 13_Scheda riassuntiva
- ✓ 14_Perizia versione privacy

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Vermicino n. 186, interno 1, piano T (rialzato)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 84, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	108,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona "Z. XIV Borghesiana", nel territorio del Municipio VI, più precisamente in Via di Vermicino n. 186, piano T (rialzato), interno 1, piena proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1. L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio per civile abitazione costituito da un unico corpo di fabbrica con terreno circostante, avente un accesso carrabile ubicato direttamente su sede stradale al civico 186 di Via di Vermicino. Tale accesso immette in un'area pedonale di passaggio ad uso comune di tutti i condomini (contraddistinto con il sub. 504 - bene comune non censibile - non oggetto di pignoramento), caratterizzata da pavimentazione in cemento stampato a ventaglio e marmo, che conduce al portone d'accesso condominiale in alluminio e vetro. Il vano scala risulta in discrete condizioni di manutenzione e uso, con pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate. L'edificio è composto complessivamente da tre piani fuori terra e un piano seminterrato con copertura a tetto con doppia falda in laterizio, privo di ascensore. Esternamente il fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione e uso; le facciate sono rifinite da intonaco civile tinteggiato e da listelli di cortina con parapetti dei balconi in materiale metallico; al momento del sopralluogo i frontali e i sotto-balconi risultavano genericamente in discrete condizioni. L'androne condominiale risulta in complessive buone condizioni di manutenzione e uso, caratterizzato da finiture in marmo e intonaco tinteggiato. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato al piano terra (rialzato), contraddistinto con l'interno 1 ed internamente risulta così composto: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni e due balconi. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato in tutti gli ambienti e nei servizi; i rivestimenti in cucina e nel bagno sono in ceramica e mosaico, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate in buone condizioni. Nel soggiorno è presente un controsoffitto con faretti incassati, con finiture in gesso nell'intersezione muro/soffitto. Gli infissi sono in PVC con avvolgibili elettrici (alcune non funzionanti) e grate antintrusione in ferro, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare de-quò risulta munita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano alloggiata esternamente sul balcone e radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti. Complessivamente gli impianti per quanto sia stato possibile verificare risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente, ciò nonostante privi delle relative certificazioni. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 30/01/2025 e 21/03/2025 si recavano presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguivano gli accessi, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici, che si allegano (cfr. allegato 12). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1032, Part. 84, Sub. 3, Via di Vermicino n. 186, piano T, interno 1, z.c. 6, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. catastale 111 mq, rendita € 697,22 intestato al sig. **** Omissis **** (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		