

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

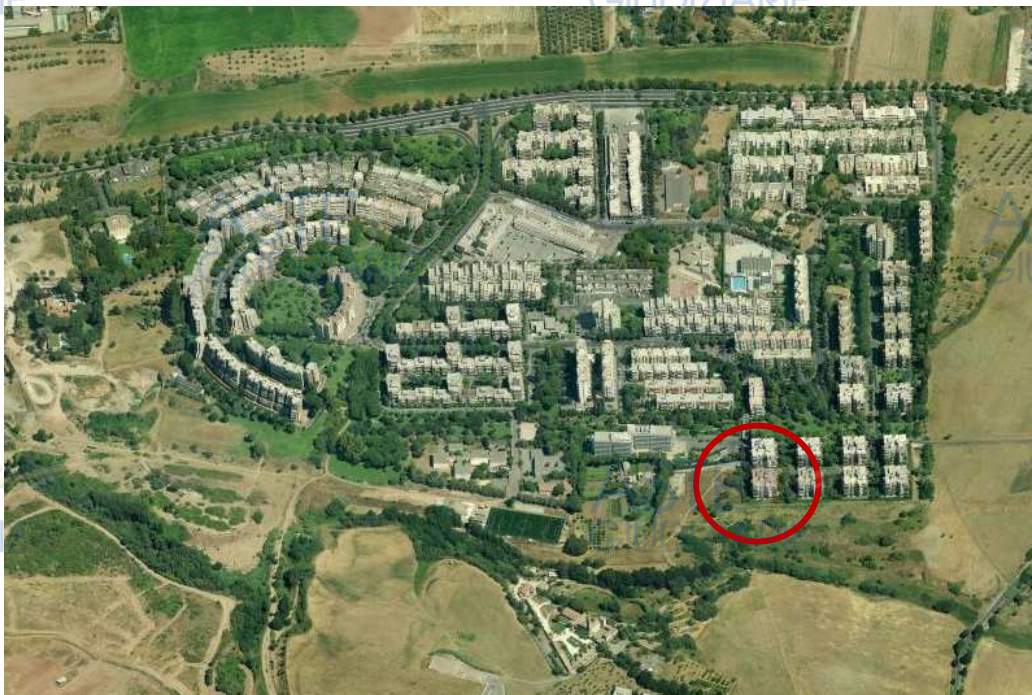
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare del **R.G.E. n. 142/2021**

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto N.2	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	7
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastralmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	14
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastralmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	15
Titolarità.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	15
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastralmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	15
Confini.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	16
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastralmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	16
Consistenza.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	16
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastralmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	18
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastralmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	19
Dati Catastali.....	19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	19
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastralmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	21
Precisazioni.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	22
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	22
Patti.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	23
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	23
Stato conservativo.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	26
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	26
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	27
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	28
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	31
Stato di occupazione.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	32

Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	33
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	34
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	34
Normativa urbanistica	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	36
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	36
Regolarità edilizia.....	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	43
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	43
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	51
Vincoli od oneri condominiali	52
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1, distinta con il n. 17	52
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, n. 23, piano S1.....	53
Stima / Formazione lotti.....	54
Riepilogo bando d'asta.....	60
Lotto N.2	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.142/2021.....	63
Lotto N.2 - Prezzo base d'asta: € 680.000,00	63

In data 19/05/2025, con provvedimento fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In sede di conferimento incarico il GE dava mandato alla scrivente di rinnovare la perizia di stima relativamente ai beni staggiti siti in Roma, alla via Riccardo Forster n.54.

La presente relazione avrà pertanto ad oggetto esclusivamente le tre porzioni immobiliari riferite al cespite B dell'atto di pignoramento (appartamento e cantina pertinenziale) e il bene di cui al punto 2) dello stesso atto (posto auto coperto).

In ragione di condizioni di prossimità, interdipendenza, reciproca funzionalità ed opportunità e per evidenti positive ricadute sulla commerciabilità dei beni i tre cespiti saranno venduti in un lotto unico che verrà di seguito descritto, che sarà denominato LOTTO N.2 in continuità con quanto operato dal precedente Esperto.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n.54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1 e distinta con il n. 17.**
- **Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, piano S1, n. 23.**



ASTE LOTTO N.2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n.54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1 e distinta con il n. 17.**
- **Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, piano S1, n. 23.**

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

1 IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale con annessa cantina e posto auto coperto, siti nella zona sud del territorio del Comune di Roma, in località Fonte Meravigliosa, alla Via Riccardo Forster n. 54 (ex Via di Casal Zola).

DATI GENERALI DEL COMUNE

Provincia: RM

Comune: ROMA

Codice catastale: H501

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Città" o "Zone densamente popolate"

Regione agraria: COMUNE DI ROMA 11 12 13 14 15

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Pianura

Altitudine centro: 20 m

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 2B

Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

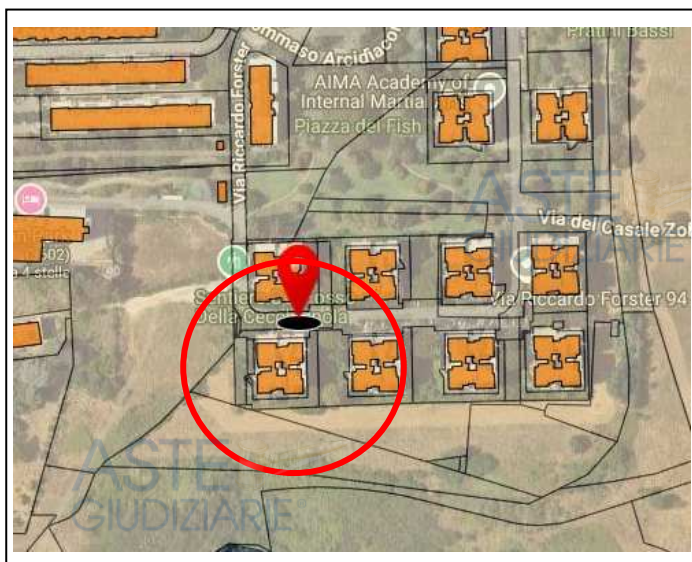
COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 41.820617

Longitudine: 12.510284



ORTOFOTO

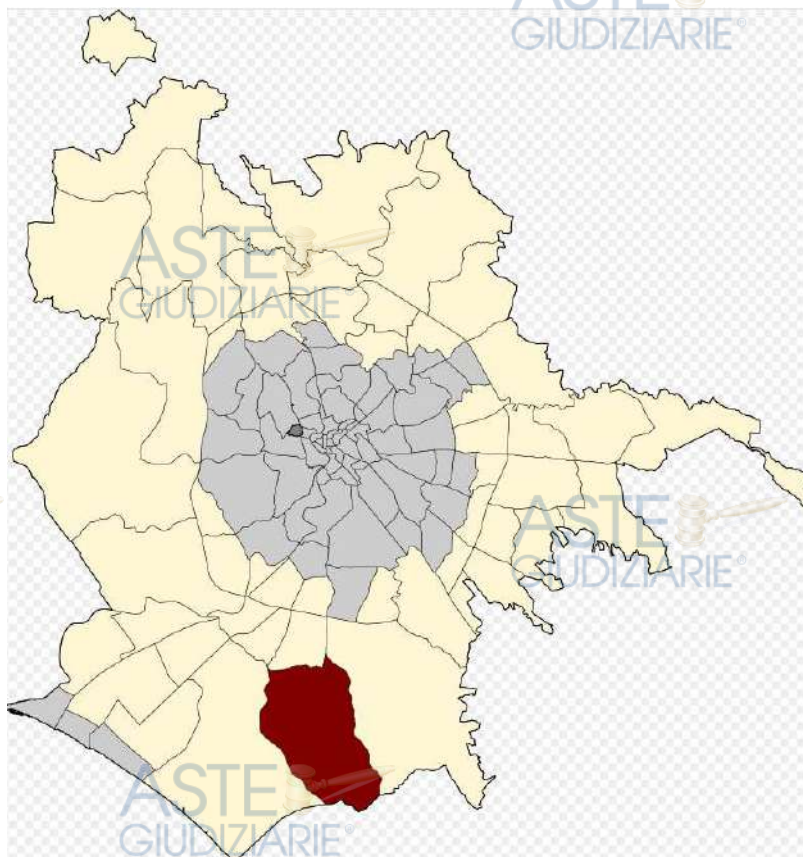


SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

2 INQUADRAMENTO URBANO E CONTESTO EDILIZIO

Fonte Meravigliosa è un complesso residenziale signorile situato nel territorio del Municipio Roma IX di Roma Capitale, nel settore nord del quartiere Giuliano-Dalmata, in prossimità di via di Vigna Murata.

La sua realizzazione risale al Piano di Zona n. 40/bis "Vigna Murata", approvato tra il 1972 e il 1979 ed eseguito tra il 1972 e il 1982, nell'ambito della Legge n. 167/1962, in un'area un tempo appartenente alla storica tenuta della Cecchignola.



La zona risulta ben collegata sia tramite i mezzi pubblici – con la stazione metro B 'Laurentina' raggiungibile in circa 5 minuti – sia tramite le principali arterie viarie che la connettono al centro città, tra cui via Cristoforo Colombo, via Ardeatina, via di Tor Carbone, via della Cecchignola e il Grande Raccordo Anulare.

L'area in esame presenta buone infrastrutture e servizi di quartiere, avendo nel raggio di 400 mt (5 minuti a piedi) scuole, farmacia, parrocchia, supermercati, parco pubblico, istituti bancari, impianti sportivi, mercato coperto, etc. Denota una buona presenza di attività commerciali e artigianali tra cui è da annoverare il vicino centro commerciale Maximo che offre una vasta gamma di negozi, ristorazione e una palestra.

Via Riccardo Forster è una strada locale a senso unico di marcia destinata prevalentemente al traffico residenziale, pertanto con un basso livello di rumorosità e una buona qualità del contesto urbano. L'assetto urbanistico risulta ordinato e razionale, con una rete viaria ben organizzata e ampi spazi verdi pubblici destinati alla socializzazione e al tempo libero.

Sotto il profilo edilizio, il quartiere è caratterizzato da edifici costruiti in epoca relativamente recente, con fabbricati articolati su 4-6 piani fuori terra, di qualità architettonica più che buona, che sorgono in un contesto signorile. Le costruzioni presentano altezze variabili, con strutture generalmente composte da blocchi di appartamenti con facciate semplici, ma ritmate negli aggetti, intonacate e con qualche dettaglio decorativo.

3 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO E DEI CESPITI

Gli immobili pignorati appartengono ad un complesso edilizio ad uso residenziale articolato in nove fabbricati, realizzati sui lotti 61 (edifici B1 e B2), 62 (edifici A1 e A2), 63 (edifici A1 e A2), 64 (edifici A1 e A2) e 65 (edificio C) del comparto Z9/1 del Piano di Zona n. 40/bis 'Vigna Murata'. In particolare, i beni staggiti sono localizzati nel lotto 64 edificio A2, come risulta dall'atto di assegnazione dei beni e dagli elaborati grafici progettuali (cfr. allegati n. 5 e n. 6).



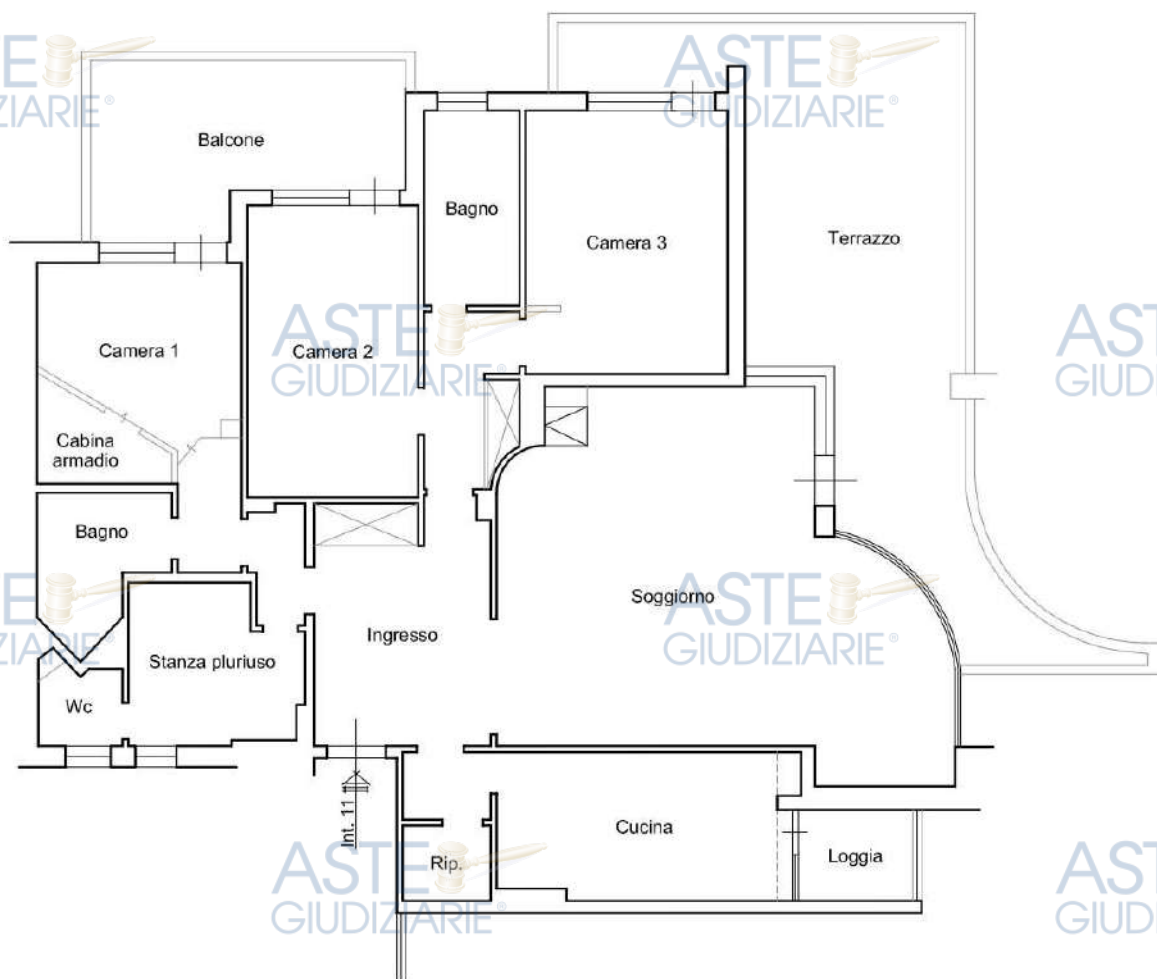
Il fabbricato di cui i cespiti pignorati sono parte è individuato sulla planimetria catastale con la lettera 'F'. Si tratta di un edificio a pianta centrale, pluripiano, articolato in due scale (A e B) ciascuna dotata di ascensore e sviluppato su otto livelli (piano terra a pilotis, sei piani fuori terra e un piano seminterrato). L'edificio, realizzato a metà degli anni '70, presenta una struttura puntiforme con telaio in cemento armato, finitura esterna a intonaco tinteggiato e ampi terrazzi curvilinei e rettilinei.

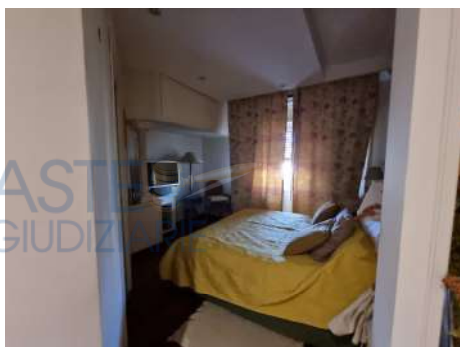
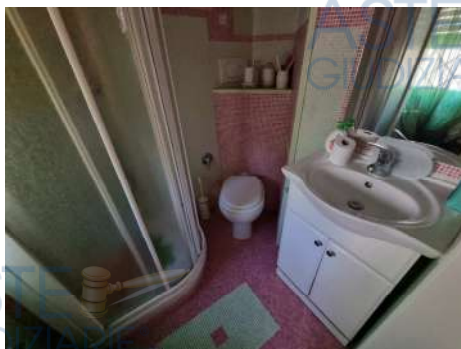


L'appartamento pignorato è accessibile dall'androne condominiale individuato dal civico n. 54 di Via Riccardo Forster, che si apre sul piano pilotis. La cantina e il posto auto coperto, entrambi ubicati al piano seminterrato, sono invece accessibili sia dall'interno dell'edificio - attraverso la scala

condominiale e l'ascensore - sia dal civico n.44 della stessa via (civico non presente in loco ma desunto dalla documentazione agli atti del comune), dove è ubicata la rampa di accesso ai locali seminterrati.

L'appartamento *de quo*, ad uso residenziale, è ubicato al sesto e ultimo piano della scala A ed è distinto con il numero interno 11. Catastalmente è composto di ampio ingresso, salone doppio, due disimpegni, corridoio, cucina, tre camere, due ripostigli, tre bagni, più ampio terrazzo, una piccola loggia e un balcone a livello. Di fatto, come verificato a seguito del sopralluogo esperito, risulta composto di ampio ingresso, salone doppio con ampie vetrate e camino, due disimpegni, corridoio, cucina, ripostiglio, tre camere di cui una con cabina armadio e bagno privato, una stanza pluriuso con superficie minore di mq 9 e in quanto tale priva dei requisiti minimi richiesti per le stanze abitabili, un ulteriore bagno, wc, ampio terrazzo, loggia e un balcone a livello.





Insieme all'appartamento vengono venduti anche una cantina - censita nella consistenza catastale dell'appartamento - che verrà descritta insieme all'abitazione e un posto auto coperto, che verrà descritto invece quale bene n.2.

Il locale cantina è accessibile sia dall'interno del fabbricato, tramite vano scala e ascensore, sia da Via Riccardo Forster n. 44 dove diparte una rampa in cemento, chiusa nella parte terminale da un cancello automatizzato, che conduce all'area seminterrata destinata ai locali accessori.

Si tratta di un piccolo ambiente di dimensioni ml 1,90 x 2,85 circa con porta in metallo, collocato all'interno dello spazio condominiale. E' individuato con il n. 17 ed è l'ultimo locale sulla sinistra, percorrendo il corridoio comune. E' ubicato accanto alla porta che dà accesso all'area di parcheggio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

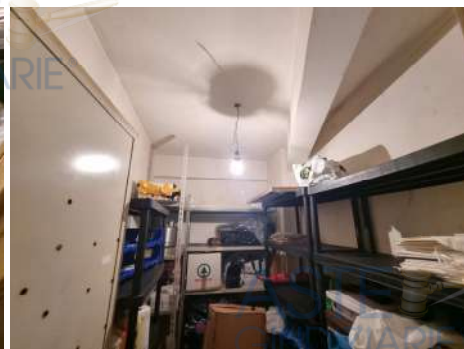
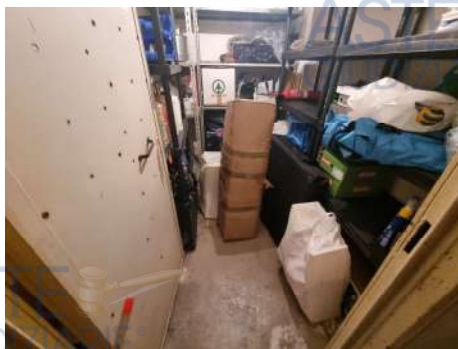
Cantina n.17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 20/06/2025 e 18/07/2025, si è constatata la non conformità catastale tra lo stato dei luoghi relativo all'appartamento e la planimetria depositata presso gli uffici del Catasto.

Il locale cantina invece è risultato sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 20/06/2025 e 18/07/2025 la scrivente, unitamente ai delegati dell'IVG - attuale custode dei beni pignorati - ha effettuato gli accessi presso gli immobili staggiti, alla presenza del delegato della debitrice, dott. **** Omissis **** (cfr. allegato n. 2).

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento e alla cantina descritti quali bene n. 1, è un posto auto coperto ubicato nello stesso complesso edilizio prima descritto.

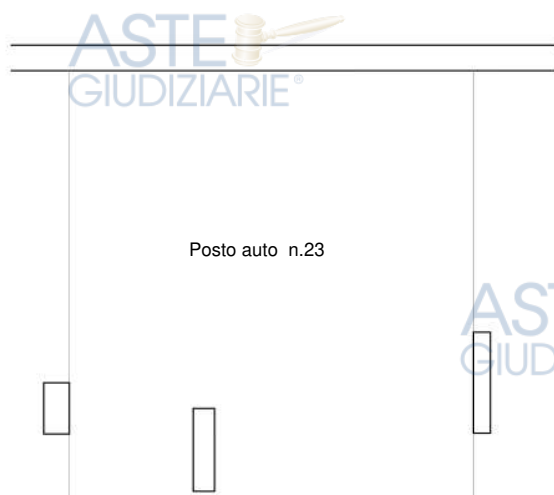
Tale posto auto, identificato con il numero 23, si trova al piano seminterrato dell'edificio e ha una superficie catastale di 23 mq.

L'accesso al posto auto avviene tramite una rampa in battuto di cemento individuata dal civico n.44 di Via Riccardo Forster (come desunto dalla nota di assegnazione civici reperita presso l'ufficio tecnico comunale - cfr. allegato n. 5), nonché tramite la scala condominiale e l'ascensore che servono l'appartamento prima descritto.

La rampa è chiusa nella parte terminale da un cancello in metallo automatizzato, dotato di porta pedonale, che garantisce la sicurezza e la chiusura dell'area di accesso.

Il posto auto è il primo a sinistra al termine della rampa di accesso al locale garage.

E' delimitato da strisce verniciate a terra e ha pavimentazione in cemento industriale. E' limitrofo a tre pilastri, di cui uno ubicato proprio all'interno dell'area di parcheggio, e consente il ricovero di una autovettura e di una moto/scooter.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, 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 NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili *de quibus* sono pervenuti all'esecutata per successione ereditaria, a seguito del decesso del padre **** Omissis **** avvenuto in data come da denuncia di successione n., vol. , registrata a in data .

I beni sono pertanto da considerarsi personali, ai sensi dell'art. 179, lett. b), c.c.

Ai fini della continuità delle trascrizioni, si segnala che in data 20/11/2003, con formalità n. 66545, risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in oggetto, con continuità dunque rispettata.

Il dante causa della debitrice, sig. **** Omissis **** aveva acquisito i cespiti in esame in forza di:

- **atto di assegnazione quale socio di cooperativa edilizia**, rogato dal Notaio Carlo Antonio Trojani in data 06/12/1983, rep. n. 4643/1794, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 24/12/1983 al n.67347 di formalità.

Tale atto è stato depositato nel fascicolo telematico dal precedente Esperto e si riallega in copia (cfr. allegato n. 6).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

L'appartamento *de quo* confina con vano scala, appartamento int. 12 della scala B, distacchi su aree condominiali, salvo altri e più precisi confini.

Il locale cantina invece confina con corridoio comune, cantina n.18, area di manovra su due lati, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Il cespite in oggetto confina con rampa carrabile, area di manovra, posto auto n. 22, muro perimetrale, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,30 mq	161,20 mq	1	161,20 mq	2,80 m	6
Terrazza coperta fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	-	6
Terrazza coperta oltre i 25 mq	10,90 mq	10,90 mq	0,1	1,09 mq	-	6
Balcone coperto	13,90 mq	13,90 mq	0,30	4,17 mq	-	6
Loggia	3,00 mq	3,00 mq	0,40	0,40 mq	-	6
Cantina	5,35 mq	6,20 mq	0,20	1,24 mq	2,70 m	S/1
Totale superficie convenzionale:				176,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,85 mq		

I cespiti pignorati appartengono alla debitrice per la quota dell'intero in piena proprietà, pertanto non si rende necessario esprimersi in merito alla loro divisibilità, risultando gli stessi integralmente riferibili alla parte eseguita.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	23,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,75 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

L'immobile in oggetto appartiene alla debitrice per la quota dell'intero in piena proprietà, pertanto non si rende necessario esprimersi in merito alla sua divisibilità, risultando lo stesso integralmente riferibile alla parte eseguita.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1978 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 433, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 8 vani Rendita € 3,26 Piano 6
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 433, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 8 vani Rendita € 3,26 Piano 6
Dal 01/01/1992 al 31/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 433, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 8 vani Rendita € 1.797,27 Piano 6
Dal 31/05/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 433, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 8 vani Rendita € 1.797,27 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 433, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 8 vani Superficie catastale 179 mq Rendita € 1.797,27 Piano 6

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Ai fini della continuità catastale si segnala che l'immobile non risulta essere mai stato volturato a favore del dante causa della debitrice esecutata. Tale circostanza, tuttavia, non pregiudica in alcun modo la commerciabilità del bene.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 433, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 23 mq Rendita € 0,35 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 31/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 433, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 23 mq Rendita € 147,29 Piano S1
Dal 31/05/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 433, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 23 mq Rendita € 147,29 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 433, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 23 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 147,29 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Ai fini della continuità catastale si segnala che l'immobile non risulta essere mai stato volturato a favore del dante causa della debitrice esecutata. Tale circostanza, tuttavia, non pregiudica in alcun modo la commerciabilità del bene.

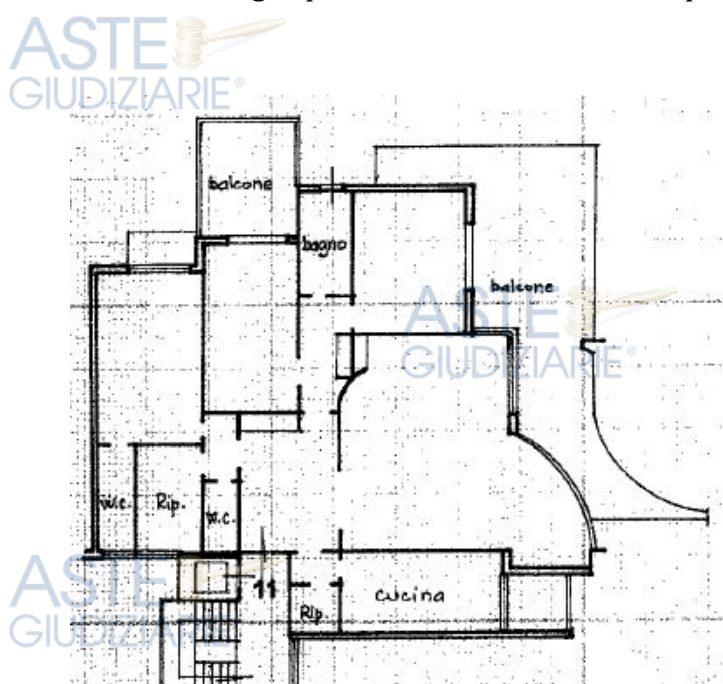
DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	882	433	11	6	A2	8	8 vani	179 mq	€ 1.797,27	6	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta conforme alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche dei prospetti.



PLANIMETRIA CATASTALE



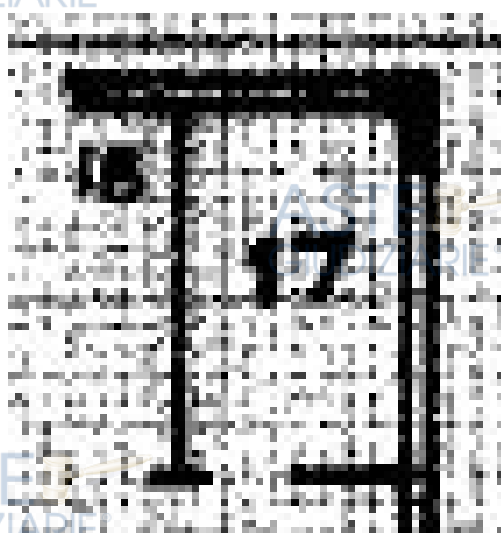
STATO DEI LUOGHI

Nello specifico, sono state rilevate le seguenti difformità:

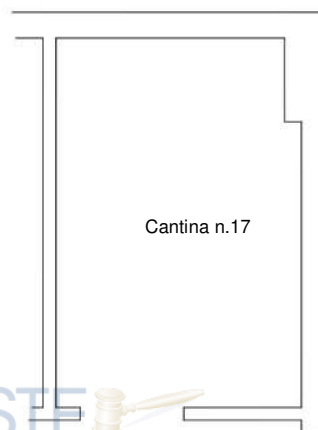
- accorpamento del wc e del ripostiglio più grande, mediante demolizione del tramezzo divisorio e chiusura del vano porta del ripostiglio, con conseguente realizzazione di un nuovo ambiente adibito a stanza pluriuso;
- ridimensionamento del bagno padronale - ora divenuto un wc di servizio avente accesso dalla stanza pluriuso - attraverso la demolizione del tramezzo divisorio con la camera da letto 1 e nuova costruzione di tramezzo - arretrato rispetto al precedente - al fine di ricavare spazio per un ulteriore servizio igienico 'en suite'. Tale intervento ha comportato la riduzione della superficie della camera da letto 1 nella quale è stata inoltre realizzata una cabina armadio delimitata da tramezzi in cartongesso;

- nella camera da letto 3 il vano portafinestra di accesso al terrazzo risulta spostato e collocato su diversa parete perimetrale rispetto alla situazione catastale originaria;
- ampliamento e diversa conformazione del balcone avente attuale accesso dalle camere da letto 1 e 2, che originariamente aveva accesso esclusivamente dalla camera 2 (la camera 1 catastalmente è prospiciente una fioriera come verificato dal progetto);
- chiusura della loggia con accesso dalla cucina attraverso l'installazione di una vetrata in alluminio che ha determinato la creazione di un nuovo vano.

Il locale cantina è invece sostanzialmente conforme a quanto accatastato eccetto per la mancata graficizzazione del pilastro d'angolo.



PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DEI LUOGHI

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

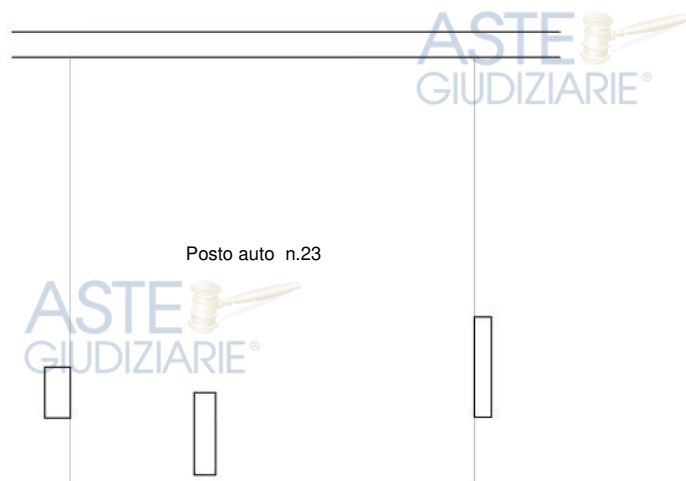
Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	882	433	47	6	C6	15	23 mq	25 mq	€ 147,29	S1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate eccetto la fattezza dei pilastri.



PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DEI LUOGHI

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

I beni staggiti risultano realizzati su aree assegnate dal Comune di Roma al con provvedimento prot. n. 8117 del 18/05/1971, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 167/1962, nell'ambito del I P.E.E.P. (Piano di Edilizia Economica e Popolare) e precisamente nel Piano di Zona n. 40 - 'Vigna Murata' approvato con decreto del Ministero dei LL.PP. n.629 del 16/05/1967.

La legge n. 167 del 18 aprile 1962 recante "Disposizione per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare" - ha attribuito alle amministrazioni comunali la competenza di individuare e destinare specifici ambiti territoriali alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica. Lo strumento urbanistico operativo previsto dalla suddetta legge è il P.E.E.P., attraverso cui i Comuni potevano pianificare e attuare interventi di edilizia agevolata e convenzionata. Nella città di Roma sono stati predisposti due P.E.E.P. Il primo è stato messo a punto nel corso della redazione del PRG del 1962-65 e approvato nel 1964. Nell'ambito del I PEEP sono stati realizzati nuovi quartieri tra cui quello in oggetto e attuati n. 48 Piani di Zona. Il II PEEP è stato approvato nel 1987 e comprendeva inizialmente n. 41 nuovi Piani di Zona.

L'assegnazione delle aree al è dunque avvenuta ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 167/1962 e in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 865/1971.

A seguito di tale assegnazione non risulta stipulata alcuna convenzione tra l'assegnatario e l'amministrazione comunale contenente vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione. Le aree oggetto di assegnazione risultano inoltre conferite in piena proprietà e non in diritto di superficie.

I cespiti in oggetto, pertanto, pur ricadendo formalmente all'interno di un Piano di Zona:

- non sono soggetti al vincolo del prezzo massimo di cessione e quindi non necessitano di alcun procedimento di affrancazione;
- non sono interessati da procedure di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Atteso quanto sopra, gli immobili *de quibus* possono essere liberamente alienati senza ulteriori adempimenti o vincoli a carico dell'eventuale aggiudicatario.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Come previsto dall'art. 10 della Legge n. 167/1962, l'attuazione delle previsioni edificatorie contenute nel Piano di Zona n. 40 - 'Vigna Murata' era subordinata alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo, con cui si impegnavano a farsi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e a cedere gratuitamente al Comune di Roma le aree destinate ai servizi pubblici.

Tale atto è stato stipulato in data 14/09/1972 a rogito Notaio Cesare Felicetti, rep. n. 8044/3015 e successivamente integrato con atto a rogito Notaio Marcello Terzi del 18/12/1981, rep. n. 11343/4239, allegati alla presente perizia (cfr. allegato n. 5).

Ai sensi del suddetto atto, ha assunto a proprio carico:

- la realizzazione della rete stradale;
- la realizzazione degli impianti per l'approvvigionamento di acqua potabile e per l'irrigazione;
- la realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica e dell'illuminazione pubblica;
- la costruzione delle reti fognarie;
- la cessione gratuita delle aree destinate a sede stradale, verde pubblico e servizi scolastici.

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE AL COMUNE DI ROMA

In esecuzione dell'atto d'obbligo, ha provveduto a cedere gratuitamente al Comune di Roma le aree interessate mediante i seguenti atti notarili, anch'essi allegati alla presente perizia:

- atto Notaio Maurizio Misurale, rep. n. 60360 del 08/02/1989, con cui sono state cedute le aree distinte al CT del foglio 882, particelle nn. 473, 474, 481, 27, 479, 90, 16, 18, 476, 103, 61, 694, 656, 106, 475, 477, 482;
- atto Notaio Maurizio Misurale, rep. n. 62198 del 05/05/1989, con cui sono state cedute le aree distinte in CT al foglio 882, p.lle 137-41-642-688-350-32-347-651-238-690-104-520-676-521-522-692-693-336-340-653-654-712-713-675-107-678-679-517-334-691-335-677-636-639-637-638-640-641;
- atto Notaio Maurizio Misurale, rep. n. 64166 del 17/07/1989, con cui sono state cedute le aree distinte in CT al foglio 882, p.lle 72-524-523-685-683-665-467-468-343-469-470-76-571-673-271-461-273-462-272-463-464-309-322-647-648-323-249-437-510-511-512-507-310-247-488-493-499-502.

Secondo quanto comunicato dal con PEC del 13/06/2025, la cessione delle aree al Comune di Roma come prevista dall'atto d'obbligo, è da ritenersi integralmente eseguita.

OBBLIGHI EDILIZI UNILATERALI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

a) Atto unilaterale d'obbligo edilizio - 02/10/1972

Con atto unilaterale d'obbligo a rogito Notaio Cesare Felicetti, rep. n. 8093 del 02/10/1972, trascritto a Roma 1 in data 07/10/1972 (Reg. Gen. n. 88697 - Reg. Part. n. 61184), ha assunto i seguenti impegni, finalizzati al rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari all'edificazione dell'intero complesso:

- *“destinare e mantenere irrevocabilmente e definitivamente a parcheggio una superficie di mq 1.165 per il lotto 64 edificio A2 ... come risulta dalle due planimetrie allegate all'atto rispettivamente sotto la lettera B planimetrie debitamente controllate, approvate e firmate, nelle quali le superfici destinate a parcheggio sono indicate con contorno in rosso;”*

- *“sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre vegetale di almeno 60 cm, così come risulta dalle planimetrie allegate sotto le lettere B e C, planimetrie nelle quali le superfici destinate a giardino sono bordate in verde.”*

Tale atto è stato rettificato con atto del medesimo Notaio, rep. n. 8407 del 13/11/1972, trascritto il 16/11/1972 (Reg. Gen. n. 103322 - Reg. Part. n. 70813), per aggiornare data e protocollo del progetto di costruzione.

b) Atto unilaterale d'obbligo edilizio - 23/07/1975

Per il rilascio della licenza edilizia relativa alla variante in corso d'opera del complesso, è stato stipulato ulteriore atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Marcello Terzi, rep. n. 4629 del 23/07/1975, trascritto a Roma 1 il 28/07/1975 (Reg. Gen. n. 27431 - Reg. Part. n. 20540), con il quale si è ulteriormente impegnato a:

- *“destinare e mantenere irrevocabilmente e definitivamente a parcheggio una superficie complessiva di mq 8.238,12 così ripartita mq 1.891,78 per ciascuno dei lotti 61, 62, 63, 64 ... contornato in rosso dalle planimetrie (conformi a quelle del progetto approvato) che trovansi allegate all'atto sotto "A";”*

- *“sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre vegetale di almeno 60 cm, così come risulta contornato in verde dalle planimetrie sopra citate”;*

- *“piantumare irrevocabilmente 9 cipressi, 100 pini, 77 lecci, 49 acacie ... di altezza non inferiore a 4,5 mt così come risulta dalla planimetria .. allegata all'atto sotto "C";”*

- *“mantenere permanentemente e irrevocabilmente le destinazioni d'uso dei locali ai piani servizi e dei locali ai piani cantinati, così come risulta dalle planimetrie ... allegate all'atto sotto "D" ... nelle quali i locali ai piani cantinati sono contornati in giallo”;*

- *“mantenere permanentemente e irrevocabilmente le superfici coperte a pilotis dei piani terreni a giorno*

e libere salvo adibirle a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale e ascensore ... così come riportato nelle planimetrie allegate all'atto sotto "F"...

Il tutto per come meglio specificato negli atti *de quibus* che si allegano (cfr. allegato n.5).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

L'appartamento versa complessivamente in uno stato di manutenzione più che buono (cfr. allegato n.1).

Il vano cantina è in discrete condizioni di manutenzione e uso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

L'immobile versa in mediocri condizioni di manutenzione.

Sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua, allo stato non attive, sia sul muro perimetrale che separa il parcheggio dalla rampa di accesso, sia su parte del solaio di copertura (soffitto) che hanno determinato rigonfiamenti e distacchi degli strati superficiali della pittura e in alcuni punti anche dell'intonaco (cfr. allegato n. 1).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i cespiti staggiti risulta disciplinato da regolamento di condominio, allegato alla presente perizia (cfr. allegato n. 7).

Ai sensi del Titolo I, art. 3, del suddetto regolamento sono espressamente individuate come parti comuni tutte le porzioni dell'edificio e delle relative pertinenze non attribuite in proprietà esclusiva, e in particolare:

"... il terreno, il piano piloty, il piano di copertura con i relativi locali di servizio (caldaie, lavanderie, ascensori), la struttura portante dell'edificio e le altre parti e cose considerate tali dall'art. 1117 del Codice Civile. Gli impianti per acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento e simili sono di proprietà comune fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Dall'esame del Regolamento di Condominio, Titolo I, art. 3, risulta l'esistenza di una servitù di passaggio.

In particolare si legge:

"I posti-auto al cui interno sono collocate cose comuni, quali contatori dell'energia elettrica e lavandini condominiali, o che devono essere attraversati per l'utilizzazione di spazi comuni, sono gravati da servitù di passaggio a favore degli altri condomini."

In merito a censo, livelli e usi civici, non risultano elementi da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

Gli immobili pignorati fanno parte di un ampio complesso edilizio realizzato all'interno del Piano di Zona n. 40/bis "Vigna Murata" – comparto Z9/1, e precisamente nei lotti 61 (edifici B1 e B2), 62 (edifici A1 e A2), 63 (edifici A1 e A2), 64 (edifici A1 e A2) e 65 (edificio C), per un totale di nove edifici residenziali. In particolare, i beni staggiti sono ricompresi nel lotto 64, edificio A2, corrispondente al fabbricato contrassegnato con la lettera "F" sulla planimetria catastale (cfr. allegato n. 4).

L'edificio di che trattasi, realizzato nella seconda metà degli anni '70, è a pianta centrale pluripiano, ha destinazione residenziale ed è articolato in otto livelli complessivi (piano pilotis, sei piani fuori terra, un piano seminterrato), più torrini tecnici in copertura destinati a locali accessori.

E' servito da due corpi scala (A e B), ciascuno dei quali dà accesso a due unità abitative per piano (dal 1° al 6° piano), per un totale di 12 appartamenti per scala.

La struttura portante è realizzata in cemento armato con schema puntiforme (travi e pilastri) ed è dotata di chiostрина centrale su cui affacciano i vani scala e i locali di servizio degli appartamenti. I prospetti dell'edificio sono piuttosto articolati con terrazzi variamente aggettanti dotati di porzioni curvilinee concave, che diventano convesse ai piani sommitali e balconi con parapetti in vetro e fioriere in cemento.

L'intero edificio si presenta in buono stato manutentivo. Le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato in tonalità chiara (sabbia) e porzioni in quarzo plastico graffiato di colore "azzurro carta da zucchero" e sabbia. La copertura è piana e praticabile.

L'appartamento pignorato è accessibile dall'androne condominiale individuato dal civico n.54 di Via Riccardo Forster, che si apre sul piano pilotis dell'edificio. La cantina e il posto auto coperto, entrambi ubicati al piano seminterrato, sono accessibili sia dall'interno dell'edificio, attraverso la scala condominiale e l'ascensore, sia dal civico n.44 della stessa via, dove è ubicata la rampa di accesso ai locali seminterrati.

L'appartamento *de quo*, ad uso residenziale, è ubicato al piano attico (sesto) della scala A ed è distinto con il numero interno 11. Catastalmente è composto di ampio ingresso, salone doppio, due disimpegni, corridoio, cucina, tre camere, due ripostigli, tre bagni, più ampio terrazzo, una piccola loggia e un balcone a livello. Dal sopralluogo eseguito si è accertata la non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, dovuta ad una diversa distribuzione degli spazi interni e a modifiche dei prospetti, per cui l'immobile risulta composto di ampio ingresso, salone doppio con grandi vetrate e camino, due disimpegni, corridoio, cucina, ripostiglio, tre camere di cui una con cabina armadio e bagno privato, una stanza pluriuso con superficie minore di mq 9 mq e in quanto tale priva dei requisiti minimi richiesti per una stanza abitabile, un ulteriore bagno, wc, ampio terrazzo, loggia e un balcone a livello.

Il tutto con affacci su Via Riccardo Forster e sui distacchi condominiali.



PLANIMETRIA ATTUALE

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e d'uso, con finiture signorili. Presenta una boiserie nella zona di ingresso, pareti in parte decorate a stucco veneziano, in parte rivestite con carta da parati e in parte integiate, eccetto la cucina e i servizi igienici che hanno invece rivestimenti in grès e in ceramica.

I pavimenti sono in parte in marmo (ingresso, soggiorno, corridoio), in parte in grès/ceramica di vario formato e colore (cucina e bagni) e parte in parquet (camere). Le porte interne sono in legno di colore bianco e alcune in legno e vetro, per garantire una migliore illuminazione degli ambienti più interni (corridoio di distribuzione e ingresso). Per la maggior parte sono a battente e alcune a scomparsa.

Gli infissi sono in legno, alcuni a doppio vetro, altri a vetro singolo; taluni privi di sistemi di oscuramento - se non attraverso tendaggi - e altri dotati di serrande in legno, grate antintrusione e zanzariere.

I due servizi igienici sono completi e dotati di doccia (una con box circolare e una del tipo walk in) e di sanitari in ceramica smaltata di colore bianco, con sistema di scarico incassato. Il bagno con accesso

dalla camera da letto 1 è cieco e dotato di sistema di ventilazione meccanica forzata, mentre l'altro - limitrofo alla camera 3 e di recente ristrutturazione - è munito di finestra che garantisce l'aerazione naturale. Il wc avente accesso dalla stanza pluriuso è finestrato, dotato di lavabo con mobile integrato, doccia, water, ma privo di bidet. Anche questo presenta sistema di scarico incassato.

La camera 1, il relativo bagno e il wc hanno porzioni di soffitto parzialmente controsoffittate con faretti incassati.

L'immobile è dotato di diversi armadi a muro che ottimizzano gli spazi e di strutture in cartongesso con cui sono state create la cabina armadio nella camera 1 e vari ripiani.

Per quanto attiene l'impiantistica sono presenti l'impianto idrico e quello elettrico, realizzati sotto traccia eccetto alcune canaline esterne poste sul balcone. Relativamente all'impianto di riscaldamento non essendo presente la debitrice al momento del sopralluogo non si ha contezza della tipologia ovvero se lo stesso sia di tipo autonomo o centralizzato. Tuttavia, avendo riscontrato l'assenza di contabilizzatori sembrerebbe essere di tipo autonomo, con radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche. L'impianto di antenna TV è centralizzato.

L'immobile è allacciato alla rete fognaria cittadina; è dotato di allaccio del gas diretto ed è servito dall'acquedotto comunale.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia installata nella loggia con accesso dalla cucina, che presumibilmente alimenta anche l'impianto di riscaldamento. Detta loggia allo stato è chiusa con infissi in alluminio che hanno determinato la creazione di un nuovo vano. Tali infissi sono stati installati *sine titulo* e dovranno essere rimossi ripristinando lo stato *quo ante* dei luoghi. Attualmente la loggia è utilizzata come locale di servizio, con pareti parzialmente maiolicate, dove sono allocati la lavatrice e un pilozzo per le attività domestiche.

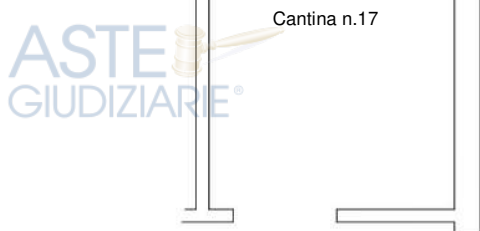
Il balcone, il terrazzo e la loggia sono dotati di punti luce e il terrazzo anche di punto presa.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare *de qua* non sia conforme a quanto accatastato, né ai titoli assentiti, a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni precedentemente descritta e modifiche dei prospetti di cui si dirà nel paragrafo "Regolarità Edilizia". Insieme all'appartamento viene venduto un locale cantina posto al piano seminterrato, nonché un posto auto coperto, che verrà descritto quale bene n. 2.

Il locale cantina ha accesso sia dall'interno dell'edificio, tramite vano scala e ascensore, sia dal cancello di ingresso carrabile posto su Via Riccardo Forster n.44, che conduce ai locali accessori seminterrati.

Si tratta di un piccolo ambiente di dimensioni ml 1,90 x 2,85 circa con porta di ingresso in metallo, posto nello spazio condominiale dove insiste anche la zona destinata ai parcheggi. E' distinto con il n. 17 ed è l'ultimo locale sulla sinistra, percorrendo il corridoio comune alla sinistra dell'ascensore della scala A.

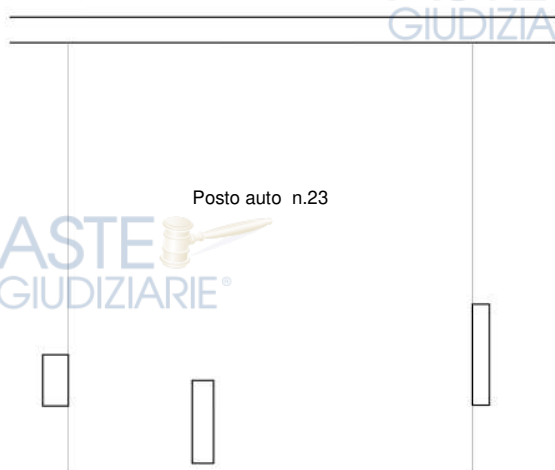
Ha pavimentazione in battuto di cemento lisciato, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco ed è dotato di punto luce.

**PLANIMETRIA**

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Il posto auto coperto è ubicato nello stesso edificio in cui è ricompreso il bene n.1, prima descritto pertanto per le caratteristiche salienti dello stesso si rimanda al paragrafo X.

Tale posto auto, identificato con il numero 23, si trova al piano seminterrato dell'edificio e ha una superficie catastale di circa 23 mq.

**PLANIMETRIA**

L'accesso al posto auto avviene tramite una rampa in battuto di cemento individuata dal civico n.44 di Via Riccardo Forster (come desunto dalla nota di assegnazione civici reperita presso l'ufficio tecnico comunale - cfr. allegato n. 5), nonché tramite la scala condominiale e l'ascensore che servono

l'appartamento prima descritto.

La rampa è chiusa nella parte terminale da un cancello in metallo automatizzato, dotato di porta pedonale, che garantisce la sicurezza e la chiusura dell'area di accesso.

Il posto auto è il primo a sinistra al termine della rampa di accesso al locale garage.

E' delimitato da strisce verniciate a terra e ha pavimentazione in cemento industriale. E' limitrofo a due pilastri, di cui uno ubicato proprio all'interno dell'area di parcheggio, e consente il ricovero di una autovettura di medie dimensioni e di una moto/scooter.

Il posto auto risulta ben illuminato da luce naturale grazie alla presenza di due finestre a nastro poste nella parte alta del muro perimetrale.

Tra il posto auto e lo spazio di manovra è posizionato un chiusino con coperchio a griglia per la raccolta e smaltimento delle acque.

Sul muro perimetrale di fondo è invece posizionata la cassetta con la manichetta antincendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

I beni staggiti allo stato sono occupati dalla debitrice e dalla sua famiglia (cfr allegato n.2).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1983	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Antonio Trojani	06/12/1983	4643	1794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	24/12/1983	89293	67347
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione a ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	11/12/2003	37	292
**** Omissis ****		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I cespiti pignorati sono pervenuti all'esecutata per la quota pari all'intero della piena proprietà in forza di denuncia di successione al proprio padre ****Omissis**** registrata a al n. , vol. e successivo atto di accettazione tacita di eredità trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di il al n. di formalità (cfr allegati n.6 e n.7).

I beni sono pertanto da considerarsi personali.

Dalle visure effettuate non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento (cfr allegato n. 11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

- **Ipoteca volontaria** derivante da Finanziamento

Iscritto a Roma 1 il 07/08/2007

Reg. gen. 145826 - Reg. part. 37873

Quota: 1/1

Importo: € 1.360.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 680.000,00

Rogante: Notaio Enrico Fenoaltea

Data: 03/08/2007

N° repertorio: 37242

N° raccolta: 12463

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma 1 il 05/10/2017

Reg. gen. 116231 - Reg. part. 20938

Quota: 1/1

Importo: € 699.537,50

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 349.768,75

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 15/02/2021

Reg. gen. 17620 - Reg. part. 12139

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

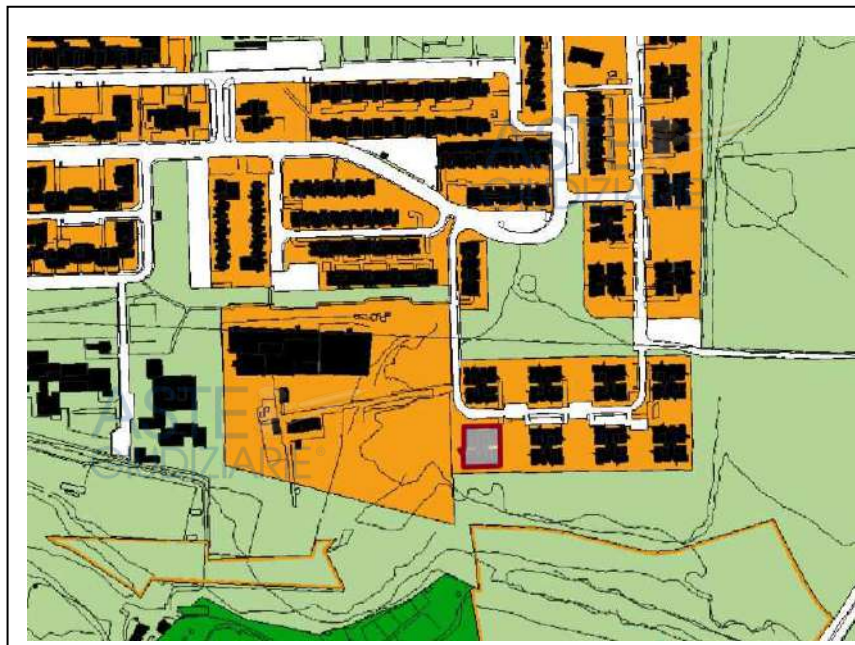
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

➡ elaborato prescrittivo "*Sistemi e Regole*" - foglio 18 scala 1:10.000
Componente: Sistema insediativo - **Città consolidata**
Tessuto: **Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3**

disciplinato dagli artt. 44-45-48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



SISTEMI E REGOLE 1:10.000

Art.44. Norme generali

1. Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art.45. Tessuti della Città consolidata.

Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra

di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

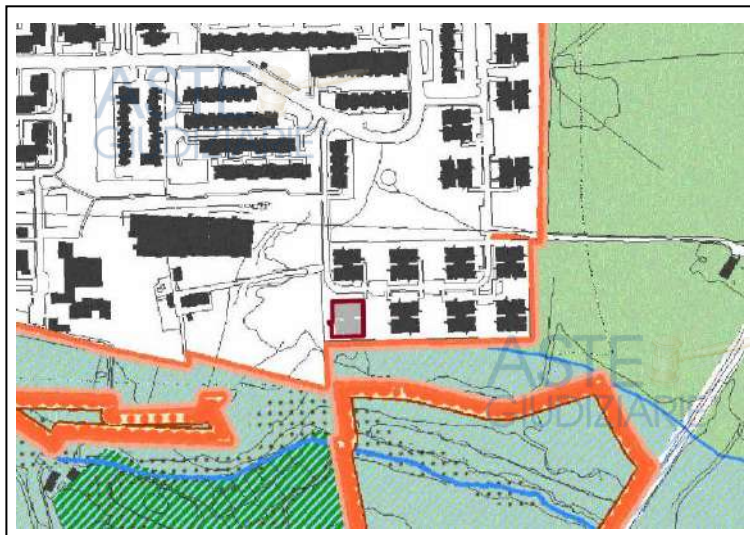
c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

➡ elaborato prescrittivo "**Rete Ecologica**" - foglio 18 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente;



➡ elaborato gestionale G1 "**Carta per la Qualità**" - G1.18 foglio 18 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione.



In base al PTPR LAZIO approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 l'area interessata dalla costruzione in cui sono comprese le unità immobiliari staggite ricade in:

TAVOLA A

- Paesaggi
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani

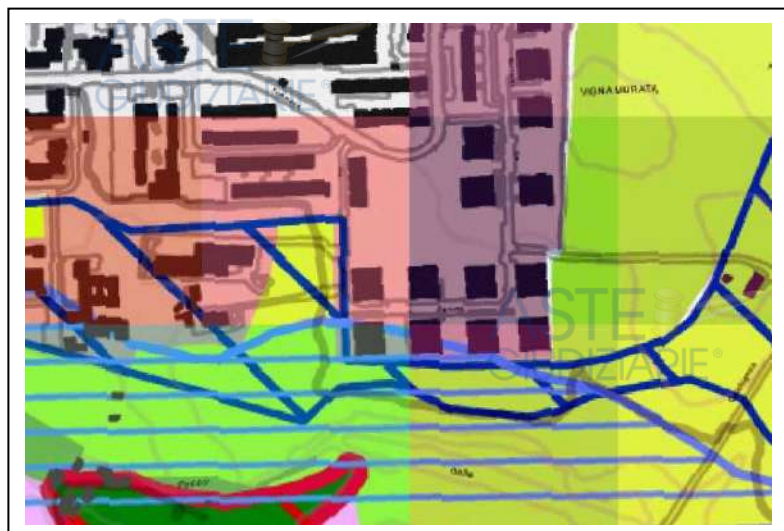
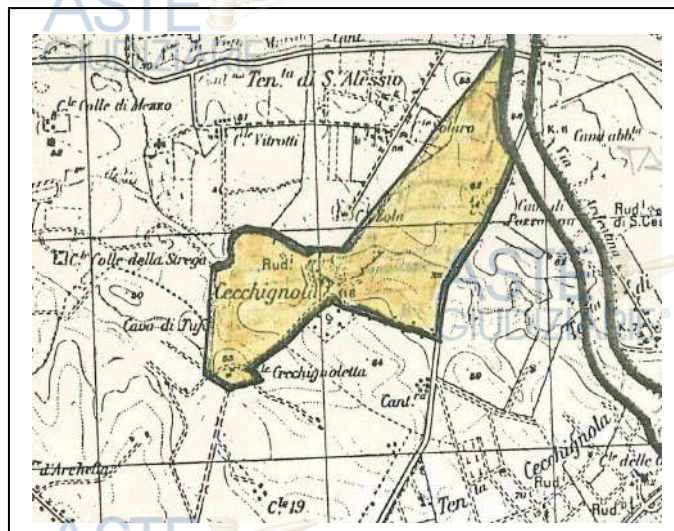


TAVOLA B

- Beni ricognitivi di legge
- Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Fascia di rispetto dai fossi - Fosso della Cecchignola - R.D. 17/02/1910)

e

- Beni dichiarativi
 - Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n. 1497, art. 1 - Area panoramica caratterizzata dal e zone circostanti con preesistenze archeologiche e monumentali e dal tipico andamento orografico della campagna romana - Decreto Ministeriale 22 maggio 1985 G.U. n.176 del 27 luglio 1985).



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Ai fini della verifica della conformità urbanistico/edilizia dei beni staggit, la scrivente ha provveduto a verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi legittimanti lo stato dei luoghi. A tal fine sono state svolte ricerche documentali sia presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, sia presso il Municipio territorialmente competente, sia presso l'Ufficio Condono Edilizio (UCE) comunale e contemporaneamente anche presso -costruttore dell'intero complesso edilizio - e l'amministratore del condominio.

① ESITO DEGLI ACCERTAMENTI DOCUMENTALI

DIPARTIMENTO PAU - ROMA CAPITALE

Dalle ricerche effettuate presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica è emersa l'esistenza della seguente documentazione tecnica relativa al complesso edilizio in cui sono ricompresi gli immobili *de quibus*:

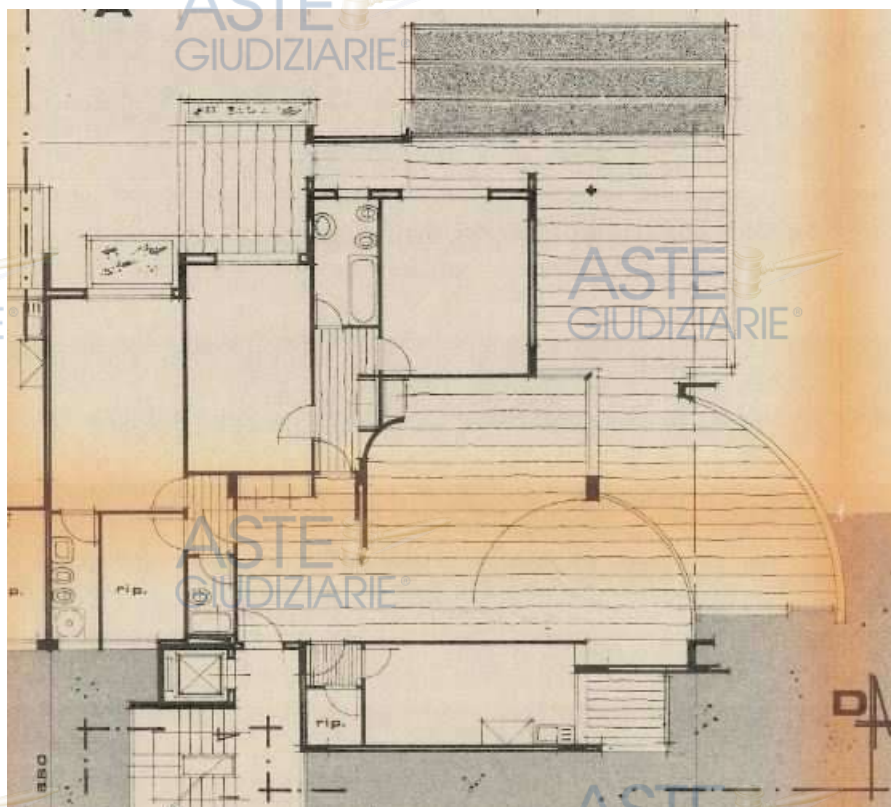
- **Licenza Edilizia n. 1747 del 07/12/1972** (Progetto n. 1086/1966) relativa alla costruzione di nove edifici nel Piano di Zona "Vigna Murata", con parere favorevole della Commissione Edilizia del 25/07/1972.

- **Licenza Edilizia n. 575 del 15/09/1975** (Progetto n. 31925/1974), per variante in corso d'opera - senza aumento di volumetria - riguardante i medesimi edifici, con parere favorevole della Commissione Edilizia del 06/05/1975.

- **Richiesta di agibilità fascicolo n. 1254 del 10/01/1980.**

LICENZA EDILIZIA N. 1747/1972 E VARIANTE N. 575/1975

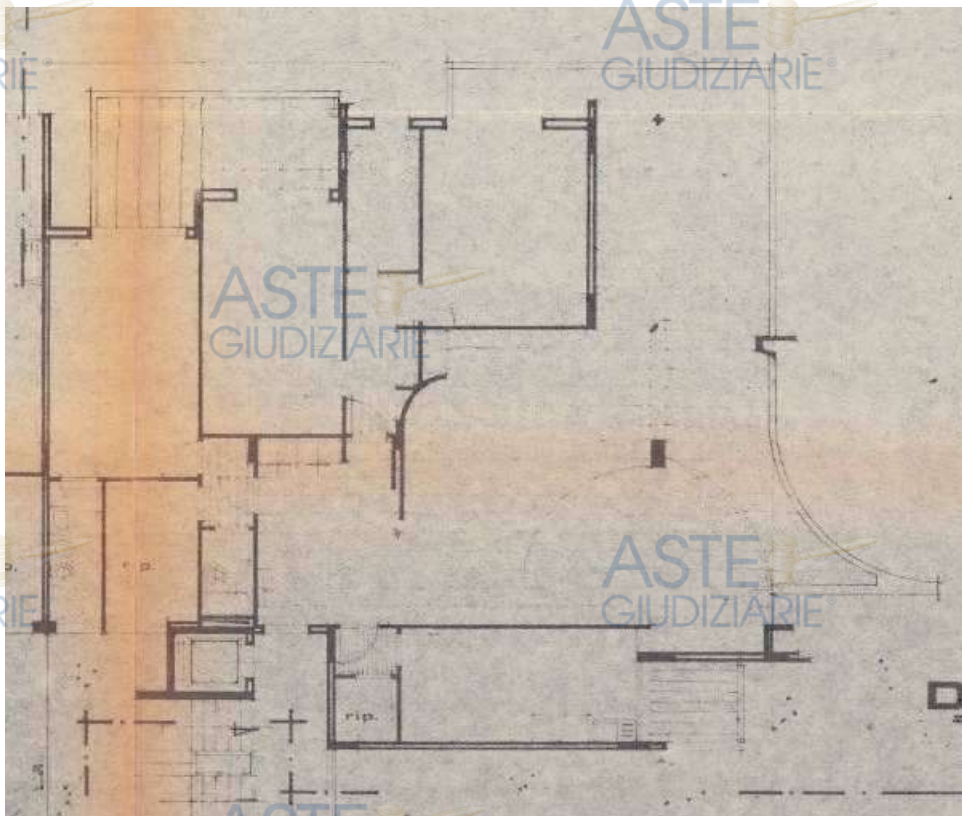
L'analisi dei fascicoli progettuali n. 1086/1966 e n. 31925/1974 ha consentito di reperire, per il lotto 64, edificio A2 - ove sono ubicati i beni staggiti - esclusivamente l'elaborato grafico originario approvato con la Licenza Edilizia n. 1747/1972.



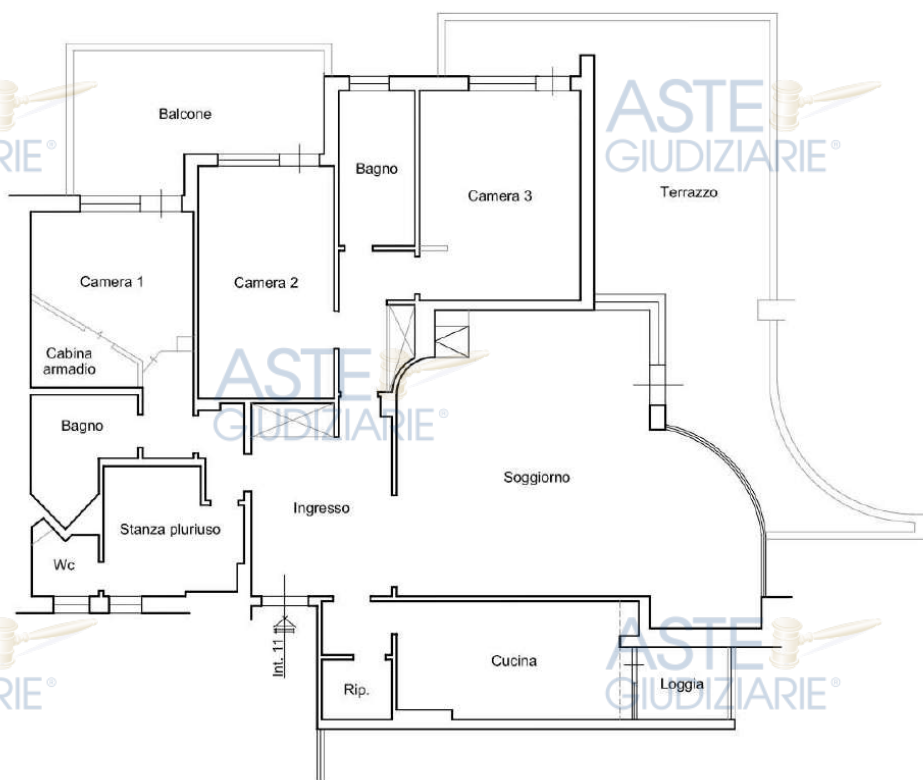
STRALCIO PROGETTO 1972 - PIANO TIPO, LOTTO 64 ED. A2

Non è stato invece rinvenuto il progetto relativo alla variante assentita con Licenza Edilizia n. 575/1975, che risulta disponibile unicamente per gli edifici B1 e B2 del lotto 61, estranei alla presente procedura (cfr. allegato n. 5).

Dall'esame della tavola grafica relativa alla suddetta variante - seppur riferita ad altri edifici - si evidenzia una conformazione morfologica sostanzialmente coincidente con l'attuale stato dei luoghi dell'edificio A2, con i balconi a sbalzo e scalettati man mano che si sale in quota dal piano 1 al 5 e quello del piano 6 ampliato e di diversa conformazione, proprio come nel fabbricato *de quo*.



STRALCIO VARIANTE 1975 - PIANO 6, LOTTO 61 ED. B1-B2



PLANIMETRIA ATTUALE DEL CESPITE - PIANO 6, LOTTO 64 ED. A2

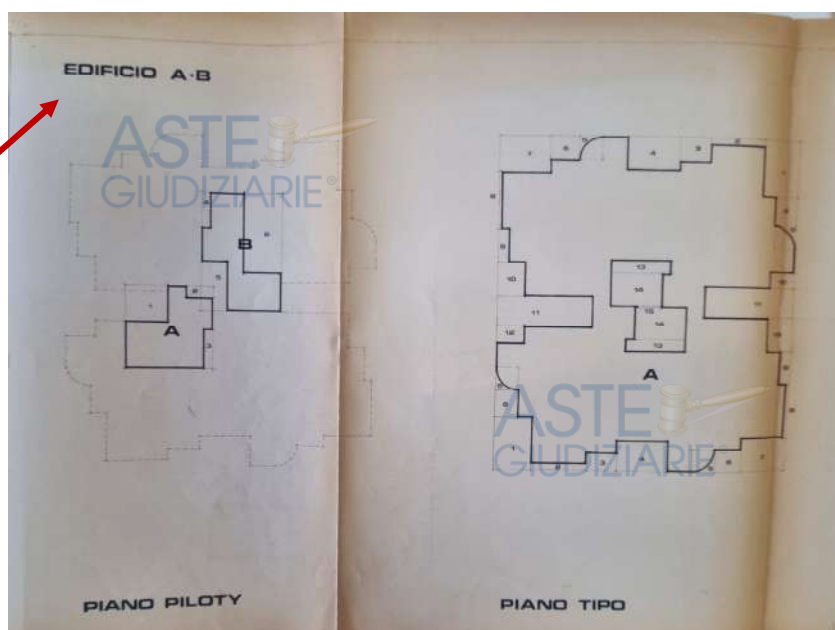
Anche dall'osservazione diretta degli edifici limitrofi, appartenenti al medesimo complesso edilizio e realizzati dalla cooperativa con gli stessi titoli abilitativi, si ravvedono analogie costruttive ed estetiche che rendono i diversi corpi di fabbrica tutti simili - se non identici - tra loro, tali da far ritenere che la realizzazione dell'intero complesso sia avvenuta secondo una logica di tipizzazione e ripetizione seriale dei manufatti.



EDIFICI LIMITROFI ALL'EDIFICIO A2, LOTTO 64

Tale ipotesi è avvalorata anche dai documenti tecnici acquisiti: sia dall'elaborato grafico 'Dati Metrici' allegato al fascicolo della variante del 1975, sia dall'atto di obbligo edilizio del Notaio Terzi del 23/07/1975 prodromico al rilascio del titolo abilitativo in variante.

L'elaborato grafico 'Dati Metrici' riporta infatti ai fini della verifica dei volumi realizzati, due tipologie di fabbricati: l'edificio A-B (a pianta centrale) che viene considerato un'unica fattispecie, di cui sono rappresentati il profilo planimetrico del piano pilotis e del piano tipo; l'edificio C (in linea) anche questo con il piano pilotis e quello tipo, definiti a skyline. La circostanza che gli edifici A e B realizzati sui lotti 61-62-63-64 siano identici tra loro è confermata anche nel calcolo delle volumetrie complessive, che attribuisce identiche cubature per i lotti 61, 62, 63 e 64 (di cui fanno parte i cespiti in oggetto), con differenziazione solo per il lotto 65.



Alla luce di quanto sopra osservato, si ritiene plausibile che la planimetria di variante agli atti dell'archivio progetti del Dipartimento PAU, seppur riferita ad altro lotto fosse identica per tutti i lotti del complesso eccetto il lotto 65, dove insiste l'unico fabbricato tipologicamente differente, ovvero quello in linea.

DOMANDA DI AGIBILITA' N. 1254 DEL 10/01/1980

Dalla consultazione del fascicolo di agibilità prot. n. 1254/1980 emerge come in data 10/01/1980 abbia presentato domanda per il rilascio del certificato di abitabilità relativo all'edificio A2 - lotto 64.

Nel fascicolo è presente unicamente l'istanza che presenta a margine alcuni timbri di nulla osta apposti dagli uffici competenti, senza che vi sia alcuna evidenza del rilascio formale del certificato da parte del Comune di Roma (cfr. allegato n.5).

UCE (UFFICIO CONDONO EDILIZIO)

L'Ufficio Condonò Edilizio non ha rinvenuto alcuna istanza di condono a nome dell'esecutata né dei suoi danti causa, relativamente agli immobili *de quibus*.

MUNICIPIO IX

Con istanza prot. CN/2025/76611 del 30/05/2025, la sottoscritta ha presentato al Municipio IX territorialmente competente, formale richiesta di accesso agli atti finalizzata all'acquisizione di eventuali pratiche edilizie (DIA/SCIA/CILA) in grado di giustificare lo stato attuale dei luoghi rilevato in seno di sopralluogo.

La Direzione Tecnica, con nota prot. CN/2025/101982 del 21/07/2025, ha attestato l'inesistenza di pratiche edilizie riferibili agli immobili oggetto di stima.

Avendo verificato sul web che - soggetto costruttore dell'intero complesso edilizio - è ancora in attività la scrivente in data 13/06/2025 ha inviato PEC richiedendo copia della documentazione tecnica in loro possesso e degli atti d'obbligo stipulati con l'amministrazione capitolina per la lottizzazione *de qua*. In riscontro a detta PEC ha dichiarato di non disporre di documenti tecnici ad eccezione di una nota del Comune di Roma prot. n.29272 del 12/04/2011 contenente il parere favorevole al rilascio dei Certificati di Agibilità per i fabbricati ricadenti nel PdZ 40, di cui è stata fornita copia unitamente agli atti d'obbligo sottoscritti a favore del comune, nei quali sono specificati gli impegni assunti dal nei confronti dell'amministrazione capitolina (cfr allegato n.5).

Nonostante la suddetta nota riporti il parere favorevole al rilascio dell'agibilità, le verifiche effettuate presso l'ufficio comunale preposto non hanno consentito di rinvenire ulteriore documentazione in merito.

Pertanto, allo stato attuale, il fabbricato *de quo* deve considerarsi privo di certificato di agibilità.

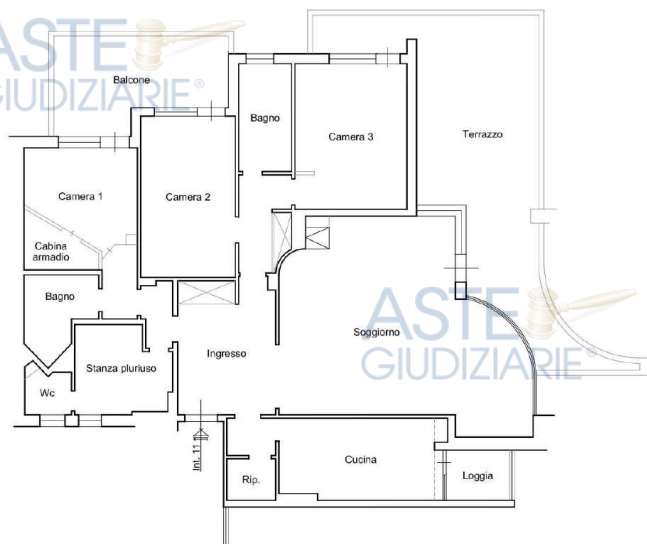
AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

Successivamente, è stato contattato anche l'Amministratore del condominio, il quale ha dichiarato di essere stato recentemente nominato e di non essere in possesso di documenti relativi al fabbricato in oggetto.

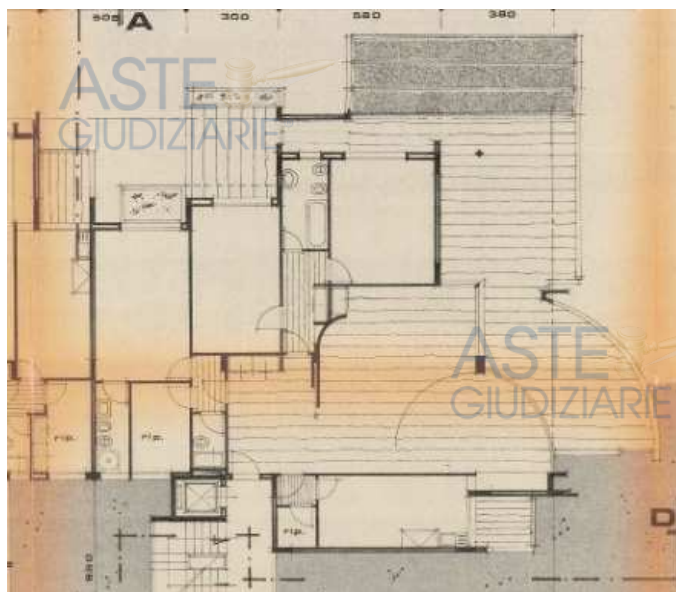
② CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E I PROGETTI

Rispetto al **progetto originario (1972)** si rileva:

- una diversa conformazione e superficie del balcone e del terrazzo;
- lo spostamento degli infissi della camera 3 e di quello del bagno adiacente;
- la trasformazione di parte della finestra della camera 1 in portafinestra;
- una diversa ubicazione e dimensione degli infissi della stanza pluriuso e del wc;
- la chiusura della loggia con accesso dalla cucina;
- una diversa distribuzione degli spazi interni.



STATO DEI LUOGHI

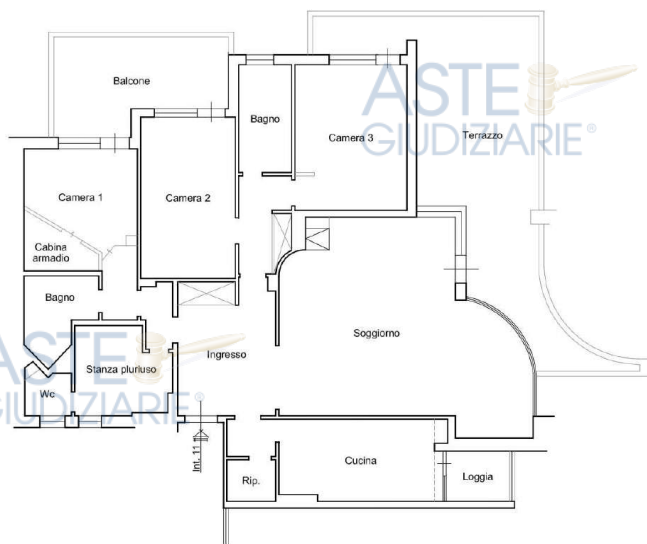


STRALCIO PROGETTO 1972

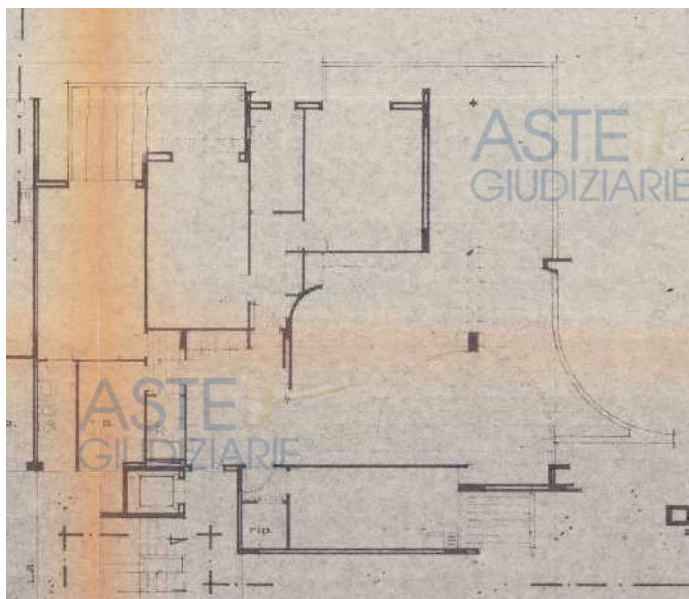
Rispetto al **progetto di variante acquisito (1975)**, invece si rileva:

- lo spostamento degli infissi della camera 3 e del bagno adiacente;

- la chiusura della loggia con accesso dalla cucina;
- una differente ubicazione e dimensione degli infissi della stanza pluriuso e del limitrofo wc;
- una diversa distribuzione interna.



STATO DEI LUOGHI



STRALCIO VARIANTE 1975

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

CONCLUSIONI

Atteso quanto sopra ricostruito e in via prudenziale, considerato che non è stato possibile reperire la copia del progetto di variante relativo al lotto 64/edificio A2 - e che, pertanto la ricostruzione operata dalla scrivente potrebbe non essere integralmente condivisa dagli uffici comunali - si ritiene che l'eventuale aggiudicatario dei beni possa comunque procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate rispetto al progetto originario, in quanto la variante in corso d'opera risulta richiesta nel 1974, in epoca antecedente all'entrata in vigore della L. 10/1977.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà conferire incarico a un tecnico abilitato di propria fiducia, che dovrà predisporre e presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 34-ter del DPR 380/2001, come

modificato dalla L. 105/2024 (c.d. 'Decreto Salva Casa') - previa acquisizione di tutti gli atti di assenso richiesti dagli enti competenti preposti.

Successivamente, dovrà essere presentata la variazione catastale conforme allo stato regolarizzato.

Con la medesima pratica potrà altresì essere regolarizzata la diversa distribuzione interna, con esclusione della chiusura della loggia e della realizzazione della stanza pluriuso di circa 7,00 mq, ricavata dall'accorpamento del vecchio wc e del ripostiglio adiacente.

Tale ambiente, infatti, non risulta conforme alla normativa vigente in quanto:

- non soddisfa la superficie minima di 9,00 mq richiesta per i locali abitabili dall'art. 40, lett. b), del Regolamento Edilizio;
- non è ammissibile come ripostiglio finestrato, poiché eccedente il limite massimo di 4,00 mq previsto dall'art. 42, lett. b) dello stesso Regolamento.

Per quanto sopra, sarà necessario ripristinare la loggia originaria, smontando gli infissi installati, e procedere al ripristino della parete divisoria tra il ripostiglio ed il vecchio wc, così da ricondurre il ripostiglio entro la superficie massima consentita di 4,00 mq, rendendolo così conforme alla normativa edilizia vigente.

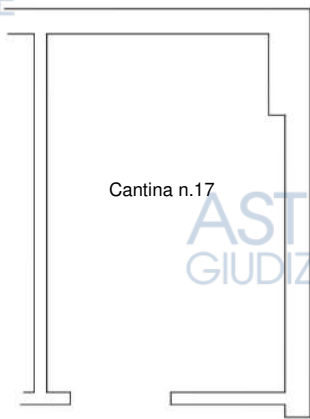
Il costo presunto per dette attività, comprensivo di spese tecniche, diritti amministrativi, sanzioni, opere di ripristino, etc. può essere quantificato a corpo in € 10.000,00 importo che sarà decurtato dal valore finale di stima del bene.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Per quanto attiene la cantina e il posto auto coperto, le planimetrie di variante del piano cantinato allegate all'atto d'obbligo edilizio del Notaio Terzi del 23/07/1975 (prodromico al rilascio del titolo abilitativo in variante) sono espressamente riferite ai lotti 61-62-63-64 (con quest'ultimo che è quello di cui trattasi).

Si ritiene pertanto che queste costituiscano lo stato legittimo autorizzato con la Licenza Edilizia n. 575 del 15/09/1975.

Confrontando detto elaborato con lo stato attuale dei luoghi si evince la sostanziale conformità degli stessi a quanto autorizzato.



Cantina n.17



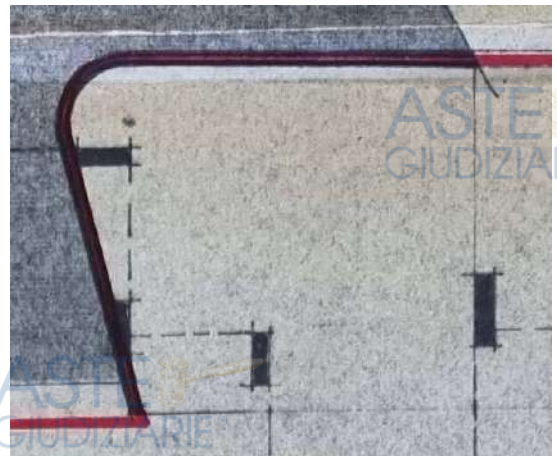
STRALCIO ATTO D'OBBLIGO 1975

STATO DEI LUOGHI



Posto auto n.23

STATO DEI LUOGHI



STRALCIO ATTO D'OBBLIGO 1975

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 54, EDIFICIO F, SCALA A, PIANO 6, INTERNO 11, CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO S1, DISTINTA CON IL N. 17

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RICCARDO FORSTER N. 44 (CATASTALMENTE VIA RICCARDO FORSTER NN. 48-54), EDIFICIO F, N. 23, PIANO S1

Gli immobili in oggetto sono gestiti in condominio.

A seguito di formale richiesta della scrivente circa l'eventuale esistenza di debiti condominiali a carico della debitrice esecutata, l'attuale Amministratrice del complesso ha dichiarato di aver assunto l'incarico solo di recente e che il precedente amministratore non ha provveduto al formale passaggio delle consegne. Pertanto allo stato la stessa non dispone della documentazione contabile necessaria a quantificare eventuali insoluti riferibili all'esecutata (cfr. allegato n. 7).

Si evidenzia in ogni caso che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., potrà essere richiesto all'eventuale aggiudicatario, in solido col precedente proprietario, il pagamento dei soli contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Relativamente alle quote condominiali l'amministrazione ha riferito che il canone condominiale ordinario per l'anno 2025 ammonta a € 416,00 con cadenza trimestrale e che nel mese di ottobre è previsto l'avvio di lavori straordinari - già deliberati dall'assemblea - consistenti nel rifacimento del terrazzo condominiale, causa infiltrazioni.

In merito alla sussistenza di quote consortili e/o per la manutenzione del verde l'amministratrice ha precisato che il condominio in oggetto è parte del comparto Z9, fornendo il nome dell'amministratore competente.

Quest'ultimo contattato dalla scrivente, ha riferito che il Comparto Z9 - la cui istituzione è stata sancita dai regolamenti condominiali contrattuali imposti originariamente dal costruttore alle otto palazzine site in via Forster, civici dal 48/54 al 104 - è una sorta di supercondominio che si occupa della manutenzione del verde delle aree immediatamente limitrofe ai fabbricati in oggetto. Allo stato, il condominio di via Riccardo Forster 48/54 ha accumulato nei confronti del comparto Z9 una morosità complessiva di € 4.735,98 da ripartirsi pro-quota e in base alle tabelle millesimali, tra tutti i condòmini. Tale somma comprende il conguaglio del consuntivo 2024 e le spese inerenti le rate ordinarie trimestrali fino a dicembre 2025 (conguaglio escluso).

Per quanto riguarda l'irrigazione (la rete dei pozzi è stata realizzata dall'origine in modo non separato sia per le aree private che per quelle a verde attrezzato) e la manutenzione delle macroaree verdi presenti nel quartiere, la gestione compete al Consorzio per la gestione delle acque e del verde di Fonte Meravigliosa, cui è dovuta una quota annua, su base volontaria per ciascun appartamento, pari ad € 55,00 (cfr. allegato n. 7).

Si rappresenta infine che, stante il mancato passaggio delle consegne alla nuova amministratrice, non è stato possibile accertare l'eventuale sussistenza e l'esatto ammontare di eventuali debenze 'consortili' riferibili alla debitrice esecutata.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico (lotto n.2) così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1 e distinta con il n. 17.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale con annessa cantina e posto auto coperto, siti nella zona sud del territorio del Comune di Roma, in località Fonte Meravigliosa, alla Via Riccardo Forster n. 54 (ex Via di Casal Zola).

Appartengono ad un complesso edilizio articolato in nove fabbricati ad uso residenziale e sono localizzati nel lotto 64 edificio A2. L'appartamento pignorato è composto di ampio ingresso, salone doppio con ampie vetrate e camino, due disimpegni, corridoio, cucina, ripostiglio, tre camere di cui una con cabina armadio e bagno privato, una stanza pluriuso con superficie minore di mq 9 mq e in quanto tale priva dei requisiti minimi richiesti per le stanze abitabili, un ulteriore bagno, wc, ampio terrazzo, loggia e un balcone a livello.

Il locale cantina è posto nell'area seminterrata destinata ai locali accessori. Si tratta di un piccolo ambiente di dimensioni ml 1,90 x 2,85 circa, individuato con il n. 17.

A seguito dei sopralluoghi effettuati è constatata la non conformità catastale tra lo stato dei luoghi relativo all'appartamento e la planimetria depositata presso gli uffici del Catasto.

Il locale cantina invece è risultato sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

Le porzioni immobiliari di cui trattasi sono censite congiuntamente al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, con i seguenti identificativi:

- Fg. 882, Part. 433, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2

e vengono poste in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetico comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio di 4.000,00 €/mq commerciale.

Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato novembre 2024: Engel & Völkers

"Piano alto in via Riccardo Forster - Nella strada più prestigiosa del quartiere di Fonte Meravigliosa, e più precisamente in via Riccardo Forster... luminoso appartamento al quarto piano di una palazzina di sei. All'immobile si accede da un ampio ingresso con armadiatura a muro che conduce alla zona giorno composta da un salone doppio con terrazzo di ca 50 mq, una cucina abitabile con balconcino, una stanza di servizio ed un bagno per gli ospiti. La zona notte, a cui si accede dal corridoio, ha tre camere da letto (una con accesso al terrazzo e le altre due con balcone esclusivo) e due bagni, di cui uno en suite. Completano la proprietà una cantina ed un posto auto in garage, entrambi collegati al piano da ascensore. ... Da ristrutturare - € 698.000,00 - mq 177"

Parametro medio unitario: €/mq 3.943,50

2) Dato giugno 2025: privato

"Via Riccardo Forster 72 - Appartamento signorile con finiture di pregio al secondo piano in zona EUR Fonte Meravigliosa.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina abitabile con balcone, salone di 45 mq, 3 camere, cameretta, ripostiglio, tripli servizi, ampio terrazzo con accesso dal salone e altro balcone. Infissi nuovi legno/PVC doppio vetro, porte in rovere chiaro massello, condizionatore in camera da letto, antifurto. Cantina e posto auto coperto. Buono stato - € 740.000,00 - mq 184"

Parametro medio unitario: €/mq 4.022,00

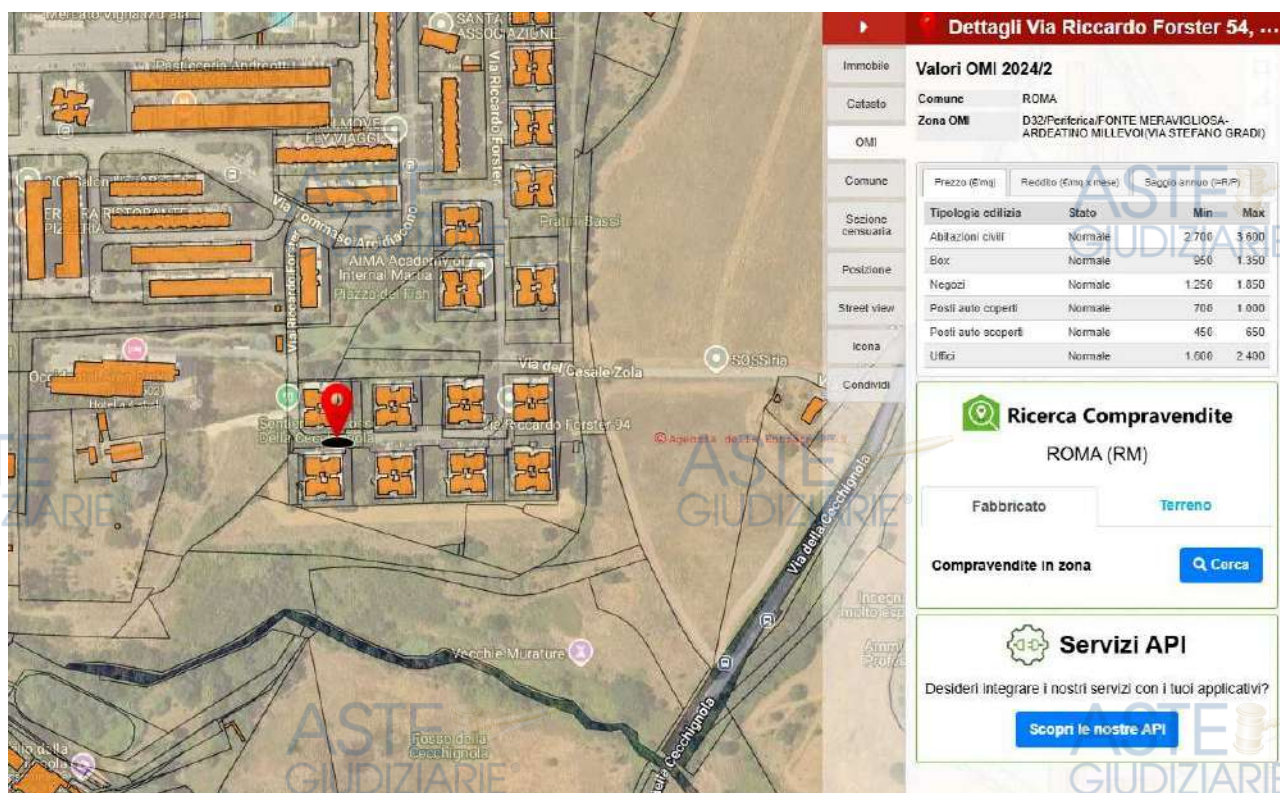
3) Dato maggio 2025: iad

"Nella strada più prestigiosa del quartiere di Eur/Fonte Meravigliosa esattamente in Via Riccardo Foster 88 proponiamo appartamento di 180 mq composto da ingresso, salone doppio con camino ripristinabile e accesso ad un terrazzo vivibile di circa 40 mq, 3 camere da letto cameretta, cucina abitabile, tripli servizi, disimpegni armadi a muro e diversi arredi fissi.... Completa la proprietà una cantina e Tre posti auto coperti di circa 45 mq Ristrutturato - € 720.000,00 - mq 180"

Parametro medio unitario: €/mq 4.000,00

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 2.700,00 - 3.600,00 €/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2024, territorio del Comune di Roma, fascia periferica, zona Fonte Meravigliosa - Ardeatino -

Millevoi (via Stefano Gradi) - abitazioni civili - stato conservativo normale).



Dettagli Via Riccardo Forster 54, ...

Valori OMI 2024/2

Immobile	Comune	ROMA
Catasto	Zona OMI	D32/Periferica/FONTE MERAVIGLIOSA-ARDEATINO MILLEVOI(VIA STEFANO GRADI)

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq/mese)	Scoglio annuo (€-R.P)
Tipologie edilizia	Stato	Min - Max
Abitazioni civili	Normale	2.700 - 3.800
Box	Normale	950 - 1.350
Negozi	Normale	1.250 - 1.850
Posti auto coperti	Normale	700 - 1.000
Posti auto scoperti	Normale	450 - 650
Uffici	Normale	1.600 - 2.400

Ricerca Compravendite
ROMA (RM)

Fabbricato ☐ Terreno ☒

Compravendite in zona [Cerca](#)

Servizi API
Desideri integrare i nostri servizi con i tuoi applicativi?
[Scopri le nostre API](#)

In considerazione di quanto premesso, dalla media dei valori ottenuti dai prezzi offerti, delle quotazioni OMI, tenuto conto del grado di finitura dell'edificio e dell'immobile staggito (rifinito in maniera signorile), nonché di quello di manutenzione più che buono; del piano a cui è ubicato il cespite (attico); si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 4.000,00 commerciale.

- **Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, piano S1, n. 23.**

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento e alla cantina descritti quali bene n. 1, è un posto auto coperto ubicato nello stesso complesso edilizio prima descritto.

Tale posto auto, identificato con il numero 23, si trova al piano seminterrato dell'edificio e ha una superficie catastale di circa 23 mq.

E' delimitato da strisce verniciate a terra e ha pavimentazione in cemento industriale. E' limitrofo a due pilastri, di cui uno ubicato proprio all'interno dell'area di parcheggio, e consente il ricovero di una autovettura e di una moto/scooter.

La porzione immobiliare di cui trattasi è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- Fg. 882, Part. 433, Sub. 47, Zc. 6, Categoria C6

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente alle abitazioni, di cui costituiscono parte integrante.

Si è fatto pertanto riferimento alla quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione posti auto coperti, con stato conservativo normale, varia da un minimo di 700,00 a un massimo di 1.000,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - II semestre 2024*, territorio del Comune di Roma, fascia periferica, zona Fonte Meravigliosa - Ardeatino - Millevoi (via Stefano Gradi) - posti auto coperti).

Per quanto sopra si ritiene congruo applicare un prezzo medio pari a €/mq 850,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Riccardo Forster n.54, edificio F, scala A, interno 11, piano 6 con annessa cantina al piano S1, n.17	176,85 mq	4.000,00 €/mq	€ 707.400,00	100,00%	€ 707.400,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Riccardo Forster n.44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, interno 23, piano S1	23,00 mq	850,00 €/mq	€ 19.550,00	100,00%	€ 19.550,00
Valore di stima:					€ 726.950,00

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 5,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

Valore finale di stima dell'intero:

€ 726.950,00 - 5% (per garanzia per vizi occulti) - € 10.000,00 (per regolarizzazione del bene)
= € 680.602,50

arrotondato a € 680.000,00

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.

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

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Attestazione oneri condominiali e regolamento condominio
- ✓ Altri allegati - 08 Certificati
- ✓ Altri allegati - 09 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 10 Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - 11 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 12 Nota spese e competenze

LOTTO N.2

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 54, edificio F, scala A, piano 6, interno 11, con annessa cantina posta al piano S1 e distinta con il n. 17.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale con annessa cantina e posto auto coperto, siti nella zona sud del territorio del Comune di Roma, in località Fonte Meravigliosa, alla Via Riccardo Forster n. 54 (ex Via di Casal Zola).

Appartengono ad un complesso edilizio articolato in nove fabbricati ad uso residenziale e sono localizzati nel lotto 64 edificio A2. L'appartamento pignorato è composto di ampio ingresso, salone doppio con ampie vetrate e camino, due disimpegni, corridoio, cucina, ripostiglio, tre camere di cui una con cabina armadio e bagno privato, una stanza pluriuso con superficie minore di mq 9 e in quanto tale priva dei requisiti minimi richiesti per le stanze abitabili, un ulteriore bagno, wc, ampio terrazzo, loggia e un balcone a livello.

Il locale cantina è posto nell'area seminterrata destinata ai locali accessori. Si tratta di un piccolo ambiente di dimensioni ml 1,90 x 2,85 circa, individuato con il n. 17.

A seguito dei sopralluoghi effettuati è constatata la non conformità catastale tra lo stato dei luoghi relativo all'appartamento e la planimetria depositata presso gli uffici del Catasto.

Il locale cantina invece è risultato sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

Le porzioni immobiliari di cui trattasi sono censite congiuntamente al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, con i seguenti identificativi:

- Fg. 882, Part. 433, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2

e vengono poste in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

- ➡ elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" - foglio 18 scala 1:10.000
Componente: Sistema insediativo - **Città consolidata**
Tessuto: **Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3**

disciplinato dagli artt. 44-45-48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

- ➡ elaborato prescrittivo "**Rete Ecologica**" - foglio 18 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente.

- ➡ elaborato gestionale G1 "**Carta per la Qualità**" - foglio G1 foglio 18 - scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione.

L'area in cui i beni ricadono risulta gravata da vincoli paesaggistici di cui all'art. 136, comma 1, lett. d e all'art. 142, comma 1, lett. c del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

- **Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Forster n. 44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, piano S1, n. 23.**

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento e alla cantina descritti quali bene n. 1, è un posto auto coperto ubicato nello stesso complesso edilizio prima descritto.

Tale posto auto, identificato con il numero 23, si trova al piano seminterrato dell'edificio e ha una superficie catastale di circa 23 mq.

E' delimitato da strisce verniciate a terra e ha pavimentazione in cemento industriale. E' limitrofo a due pilastri, di cui uno ubicato proprio all'interno dell'area di parcheggio, e consente il ricovero di una autovettura e di una moto/scooter.

La porzione immobiliare di cui trattasi è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- Fg. 882, Part. 433, Sub. 47, Zc. 6, Categoria C6

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

➡ elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" - foglio 18 scala 1:10.000
Componente: Sistema insediativo - **Città consolidata**
Tessuto: **Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3**

disciplinato dagli artt. 44-45-48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

➡ elaborato prescrittivo "**Rete Ecologica**" - foglio 18 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente.

➡ elaborato gestionale G1 "**Carta per la Qualità**" - foglio G1 foglio 18 - scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione.

L'area in cui i beni ricadono risulta gravata da vincoli paesaggistici di cui all'art. 136, comma 1, lett. d e all' art. 142, comma 1, lett. c del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Prezzo base d'asta: € 680.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N.142/2021

LOTTO N.2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 680.000,00

Bene N° 1 - Appartamento con cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riccardo Forster n.54, edificio F, scala A, interno 11, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con annessa cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 882, Part. 433, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	176,85 mq
Stato conservativo:	L'appartamento versa complessivamente in uno stato di manutenzione più che buono (cfr. allegato n.1). Il vano cantina è in discrete condizioni di manutenzione e uso.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale con annessa cantina e posto auto coperto, siti nella zona sud del territorio del Comune di Roma, in località Fonte Meravigliosa, alla Via Riccardo Forster n. 54 (ex Via di Casal Zola). L'appartamento pignorato risulta composto di ampio ingresso, salone doppio con ampie vetrate e camino, due disimpegni, corridoio, cucina, ripostiglio, tre camere di cui una con cabina armadio e bagno privato, una stanza pluriuso con superficie minore di mq 9 mq e in quanto tale priva dei requisiti minimi richiesti per le stanze abitabili, un ulteriore bagno, wc, ampio terrazzo, loggia e un balcone a livello. Il locale cantina è un piccolo ambiente di dimensioni ml 1,90 x 2,85 circa, individuato con il n. 17. A seguito dei sopralluoghi effettuati, si è constatata la non conformità catastale tra lo stato dei luoghi relativo all'appartamento e la planimetria depositata presso gli uffici del Catasto. Il locale cantina invece è risultato sostanzialmente conforme a quanto accatastato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità del debitore		

Bene N° 2 - Posto auto coperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riccardo Forster n.44 (catastalmente Via Riccardo Forster nn. 48-54), edificio F, interno 23, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 882, Part. 433, Sub. 47, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in mediocri condizioni di manutenzione. Sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua, allo stato non attive, sia sul muro perimetrale che separa il parcheggio dalla rampa di accesso, sia su parte del solaio di copertura (soffitto) che hanno determinato rigonfiamenti e distacchi degli strati superficiali della pittura e in alcuni punti anche dell'intonaco (cfr. allegato n. 1).		
Descrizione:	Il secondo bene oggetto di pignoramento, è un posto auto coperto ubicato nello stesso complesso edilizio prima descritto. Tale posto auto, identificato con il numero 23, si trova al piano seminterrato dell'edificio e ha una superficie catastale di circa 23 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità del debitore		