

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Pec: \*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Nato il \*\*\*\*\*

[esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it](mailto:esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it)

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Nato a \*\*\*\*\*

[esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it](mailto:esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it)

**Creditore Intervenuto**

.

Codice fiscale:

\*\*\*\*\*

Pec: \*\*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Stima / Formazione lotti .....	20
Riepilogo bando d'asta .....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.000,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26

## INCARICO

In data 18/12/2024, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email [studio.uttaro@gmail.com](mailto:studio.uttaro@gmail.com); [eliana.uttaro@gmail.com](mailto:eliana.uttaro@gmail.com), PEC [eliana.uttaro@pec.archrm.it](mailto:eliana.uttaro@pec.archrm.it); [info@pec.studiouttaro.it](mailto:info@pec.studiouttaro.it), Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberobello n 60 (già civico 82), interno 7, piano 2 (Coord. Geografiche: Lat: 41,884 - Long: 12,617)

## DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è in zona periferica, nel Municipio VI nel territorio della ex borgata di Torre Angela, al di fuori del raccordo anulare, compresa tra Via Prenestina, Via Casilina, il Grande raccordo anulare e Via di Torrenova. Il Comune di Roma utilizza il toponimo Torre Angela per indicare una zona toponomastica, una zona urbanistica, una frazione di Roma edificata in area agricola della città. Si tratta infatti di una borgata abusiva edificata sui terreni della campagna romana che, nel corso del Novecento, ha perso progressivamente la sua connotazione rurale per fronteggiare l'aumento rapido della popolazione urbana, avvenuto particolarmente nel secondo dopo guerra e favorito dalla lottizzazione abusiva della campagna, così i lotti venduti erano edificati dagli stessi acquirenti, che avevano necessità di un'abitazione per la famiglia. A questo abusivismo di necessità si è poi sovrapposto un abusivismo speculativo che ha generato la mescolanza di prati, acquedotti, casali storici, palazzine a tre o più piani, case a schiera, giardini privati in cui, all'improvviso, nell'anonimo e sconcertante panorama edilizio, compaiono le arcate dell'acquedotto Alessandrino, note come "Arcacci di Torre Angela". Oggi Torre Angela è inserita nella zona urbanistica 8F e rientra nel piano particolareggiato di Zona "O" 24, e nel tempo sono stati attuati gli interventi necessari a dotare la zona dei servizi primari come le fognature comunali, con esito al depuratore che è parte del sistema idrico integrato gestito da Acea Ato 2. Via Alberobello, prossima a Via Torrenova, è servita da autobus urbani quali 056, 058, 113, invece, distanti circa tre chilometri, si trovano le fermate della metro C di Torrenova o Torre Maura, con le quali sia arriva sino al centro di Roma. Come detto la zona è sorta spontaneamente, pertanto mancano aree di sosta e parcheggio, le strade spesso hanno dimensioni tali da non permettere la sosta su alcun lato, dunque la ricerca del parcheggio è sempre problematica, sono invece presenti piccole attività commerciali, negozi di prossimità e scuole primarie. L'edificio in cui si colloca l'abitazione, oggetto di procedura esecutiva, fu edificato abusivamente nei primi anni '70, si compone di sette piani compreso il piano terra ed ha copertura a terrazza; si presenta in condizioni mediocri a causa dello stato dell'intonaco dei balconi, prevalentemente ammalorato e distaccato. Limitrofa al fabbricato esiste una corte privata e recintata con posti auto scoperti.

La porzione immobiliare staggita è al piano secondo del fabbricato, con affaccio libero su strada e distacchi, è composta da un'ampia camera utilizzata come soggiorno pranzo e aperta sul balcone, un disimpegno conduce nella zona notte dove troviamo un ripostiglio, il bagno, due camere e un terzo vano oggi destinato a camera, ma era l'originaria cucina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

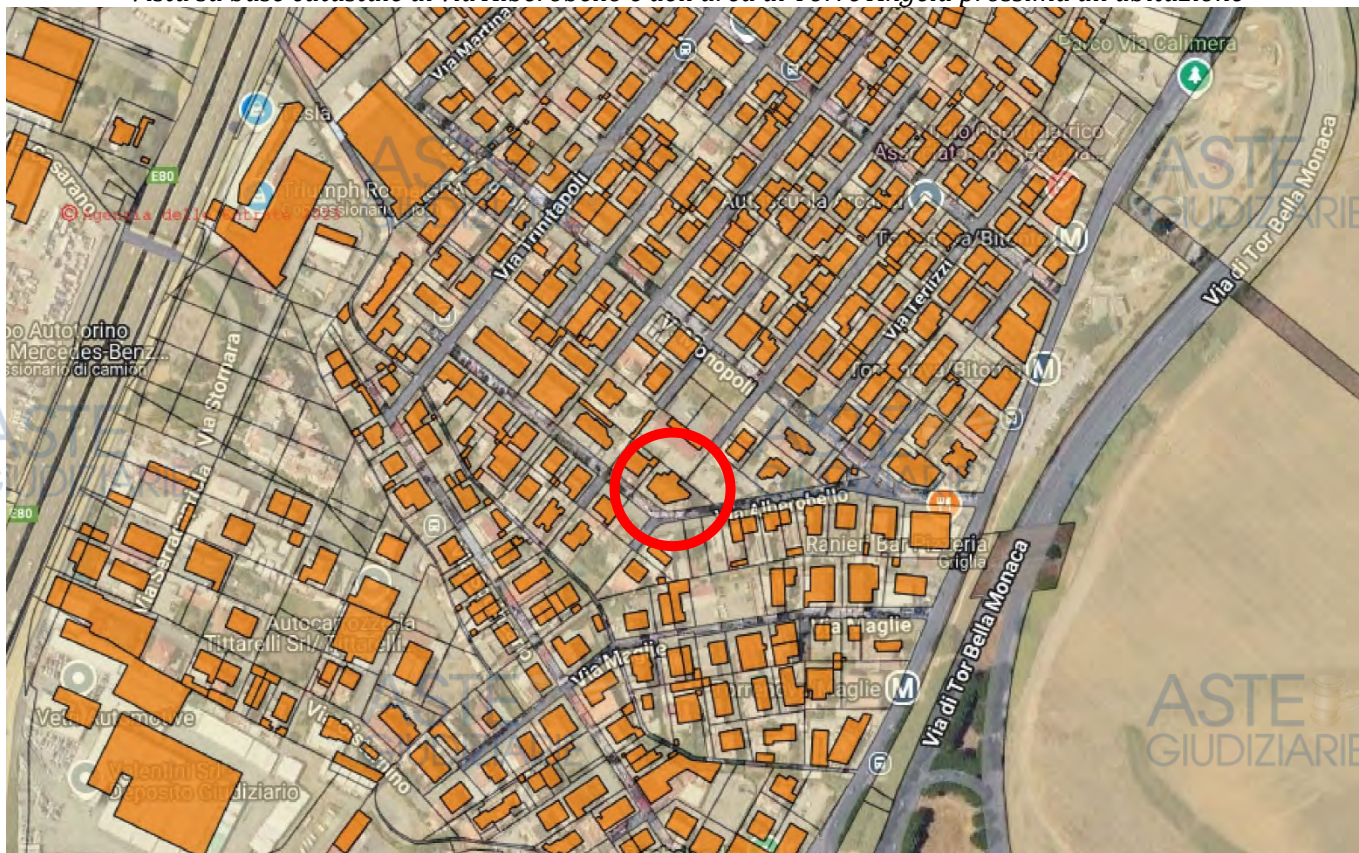
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

*Vista su base catastale di via Alberobello e dell'area di Torre Angela prossima all'abitazione*



*Vista da Google Earth dell'edificio e dell'intorno*





Vista dall'alto dell'edificio di via Alberobello 60



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberobello n 60 (già civico 82), interno 7, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, tuttavia si annota quanto segue:

- nella relazione notarile nessuna delle formalità descritte riporta la quota pignorata, inoltre nella indicazione della formalità n. 3477 del 03 novembre 2004 sono sbagliati i dati relativi all'ipoteca riguardanti la quota totale, indicata in 413320,00 (quattrocentotredicimilatrecentoventi), **quota totale che è invece di euro 51.332,00.**

La scrivente pertanto ha estratto dall'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1- le note di trascrizione per controllare e verificare, per i soggetti debitori, le quote pignorate e gli importi scritti correttamente nel presente elaborato peritale (vedi note di trascrizione formalità n. 3477/2004, formalità n. 44170/2005, formalità n. 678/2020, formalità n. 84389/2015, formalità n. 11886/2021, in allegato n. 11).

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Nato il\*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Nato a \*\*\*\*\*

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'abitazione interno 7, posta al piano secondo dello stabile, confina con distacchi, abitazione interno 8, vano ascensore, abitazione interno 6.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,90 m	2
Balcone	13,40 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				103,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1983 al 07/02/1990	***** S.R.L. sede Roma C.F.*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 1440, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 781,14 Piano 2
Dal 07/12/1990 al 15/05/2025	***** C.F. ***** nato in ***** (**) il ***** proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni. ***** ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 1440, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 781,14 Piano 2



I titolari catastale dell'unità immobiliare corrispondono ai reali proprietari (cfr. visura storica in allegato 3).

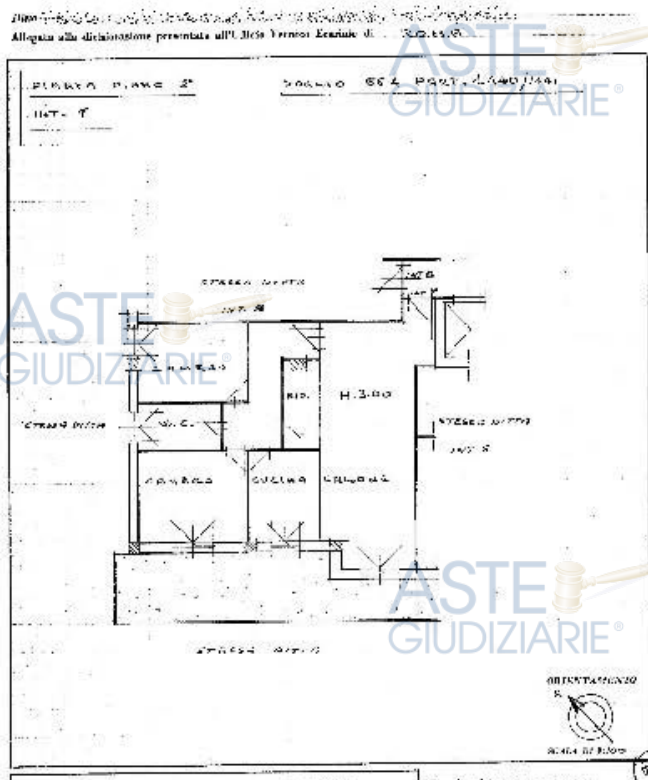
## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	1440	8	6	A3	2	5,5	96 mq	781,14 €	2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale verificata sul posto è alquanto imprecisa non rappresentando con esattezza le dimensioni delle camere e la forma del balcone, si potrebbe definire "imprecisa ed approssimativa" rispetto alla realtà, inoltre, come detto nella descrizione dell'abitazione è stato realizzato un angolo cottura nel soggiorno-pranzo, con spostamento dell'impianto idrico e con detto spostamento il vano cucina è stato adibito a cameretta (cfr. planimetria catastale e planimetria da rilievo in allegati 5 e 6). Si ritiene che, considerate le imprecisioni e gli errori rilevati dalla scrivente e relativi alla planimetria catastale, sia da presentare presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali, il docfa con corretta planimetria, che raffiguri esattamente lo stato e la superficie dell'abitazione. Nella visura catastale il fabbricato è indicato con il civico 82 ma attualmente è n. 60; richieste precisazioni all'amministratrice del condominio non ha saputo riferire in quale anno sia variato il numero civico, tuttavia con la definizione della pratica di condono, dove il civico del fabbricato e dell'abitazione è indicato quale n. 82 sarà da aggiornare anche il dato catastale.

Si annota comunque che i dati catastali relativi al Foglio 664, particella 1440 e subalterno 8, interno 7, piano secondo, unitamente alla planimetria catastale, individuano esattamente l'immobile pignorato.



Planimetria catastale dell'unità immobiliare di Via Alberobello n. 60

MODULARIO  
E - Cat. 5 - T. - 115

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Man. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc  
50

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1998, N. 65)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via ALBEROBELLO, 62

Ditta MATA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANTA PRIMO 2° FOGLIO 864 PART. 1440/1441

INT. 7

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 145/2024  
VIA ALBEROBELLO n. 60 (già 82) ROMA int. 7  
Sovrapposizione del rilievo  
alla planimetria catastale**

STESSE DITTE

INT. 8

INT. 9

INT. 5

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

08/05/2024

Compilata dal GEOMETRA  
(Firma, nome e cognome dell'atto)

COM. TO. 0000010

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di ROMA

DATA 21/12/81

Si annota che dalle visure storiche catastali, l'unità immobiliare individuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali con Costituzione del 14/02/1996 in atti dal 01/03/1996, è individuata dal civico 82, mentre all'atto del sopralluogo si è verificato che il civico attuale del fabbricato è il n. 60.



Quindi le formalità pregiudizievoli trascritte, ad eccezione dell'ipoteca giudiziale e del decreto ingiuntivo proposte dal \*\*\*\*\*, che comunque precisano "già 82", recano tutte l'indirizzo di Via Alberobello civico 82.

Si rileva infine che il civico n. 82 compare anche nella domanda di condono depositata presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma.

Si annota infine che i dati catastali relativi al Foglio 664, particella 1440 e subalterno 8, interno 7, piano secondo, unitamente alla planimetria catastale, individuano esattamente la porzione immobiliare pignorata.

## STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare è in stato d'uso mediocre, si osserva che i prospetti del fabbricato, i parapetti dei balconi, la pavimentazione e le copertine in travertino sono in stato di fatiscenza e una porzione è mancante, gli infissi esterni sono di vecchio tipo oramai vetusti.

*Vista del balcone dell'interno 7 e dello stato di manutenzione dei due prospetti su Via Alberobello*



## PARTI COMUNI

Dalla lettura del regolamento di condominio, in particolare dell'articolo n. 5 "COSE COMUNI" si evince che le proprietà comuni corrispondono a quanto indicato e previsto dall'articolo 1117 del codice civile, inoltre sono comuni: a); b) omessi; c) la copertura dell'edificio;

d) gli anditi di passaggio per accedere ai locali di proprietà individuale ed ai locali di deposito per i servizi comuni; e) i cornicioni, i parapetti e tutte le opere architettoniche e decorative esterne dell'edificio, comprese quelle di rivestimento;

g) l'impianto di riscaldamento centrale, la caldaia dei termosifoni con il serbatoio del combustibile ed i locali in

cui gli stessi sono situati;  
f); h); i); l); m); n); o); p) omessi.

I balconi, i terrazzini, le serrande o persiane delle finestre sono di proprietà dei singoli Condomini con l'obbligo però, di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea in ordine alla loro conservazione, manutenzione ed utilizzazione in perfetta uniformità di consistenza estetica (cfr. regolamento in allegato 9).

Si specifica che: per il terrazzo, il lastrico funge da copertura dell'edificio ma non è accessibile né utilizzabile come stenditoio; l'impianto di riscaldamento non è centralizzato, ma singolo per ogni condomino e, secondo quanto riferito dall'amministratrice, non vi sono locali comuni destinati a deposito o centrale termica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ha notizia di servitù, censo, livello o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di Via Alberobello 60 (già civico 82) è edificato in assenza di concessione edilizia, nei primi anni '80, con struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, solai in laterocemento, paramenti esterni finiti ad intonaco civile. Il fabbricato ha finiture di carattere economico e al momento del sopralluogo era in condizioni mediocri con evidenti porzioni d'intonaco dei balconi e parte dei sottobalconi distaccate.

La copertura dell'edificio è a terrazza praticabile ma non è fruibile dai condomini come stenditoio. L'androne condominiale ed il vano scala hanno finiture semplici con pavimenti in ceramica, gradini in marmo e ringhiere in ferro.

L'abitazione interno 7, che ha buona esposizione sud ovest, nord ovest, è al piano secondo del fabbricato, servita da ascensore, con affaccio libero verso Via Alberese e su distacchi con altro edificio più basso. La porta d'ingresso all'appartamento introduce nell'ampio vano utilizzato come soggiorno-pranzo e dove è stato realizzato un angolo cottura prossimo al balcone. Un disimpegno dà accesso alle rimanenti camere, al ripostiglio, al bagno con doccia e alla ex cucina oggi adibita a camera da letto. Le semplici finiture sono costituite da pavimenti in ceramica, anche nel bagno che ha inoltre pareti maiolicate; porte sono in legno tamburato, infissi esterni in essenza lignea con vetro singolo, vetusti e con serrande avvolgibili in pvc, le pareti sono semplicemente tinteggiate. Il soggiorno-pranzo, la ex cucina ed una camera, hanno affaccio sul balcone, quest'ultimo in stato di fatiscenza, riscontrandosi il distacco degli intonaci esterni, la pavimentazione in parte mancante e rottura o mancanza delle copertine in travertino (vedi fotografie allegate).

L'abitazione non ha impianto di riscaldamento ma solo uno split installato nella zona soggiorno-pranzo, fruisce d'impianto d'illuminazione; l'impianto citofonico al momento del sopralluogo non era funzionante; l'edificio è servito da impianto elevatore condominiale. L'abitazione non fruisce di cantina e non ha posto auto.





Viste della zona pranzo con angolo cottura



Vista dell'ingresso e zona soggiorno



Vista delle due camere da letto



Vista della camera ex cucina



Visata del bagno





Viste del balcone con affaccio libero con panorama verso cglì archi dell'acquedotto Alessandrino



Cfr. fotografie della porzione immobiliare in allegato 1



## STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione immobiliare all'atto dell'accesso avvenuto il 20/02/2025 alla presenza del custode incaricato, era abitato dal Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, presente all'accesso e dalla Sig.ra \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , non presente; il Sig. \*\*\*\*\* dichiarava che l'immobile era inoltre abitato dalla figlia  
 \*\*\*\*\* , dal genero \*\*\*\*\* e dal nipote di anni 5 (cfr. verbale di accesso in allegato 2 e certificato  
 contestuale di residenza, stato di famiglia).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1983 al 07/12/1990	***** S.R.L. CF ***** sede in ROMA (RM) proprietà della quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco TRAVERSI	28/10/1983	13987	5952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 07/12/1990 al 15/05/2025	***** C.F. ***** nato in ***** il ***** proprietario della quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** proprietaria della quota di 1/1 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco TRAVERSI notaio	07/12/1990	33947	11495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/12/1990	102782	58075
		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.

L'atto di provenienza a rogito notaio Franco Traversi del 07/12/1990 Rep. 33947/11495, prelevato dalla scrivente presso l'Archivio Distrettuale Notarile di Roma, non depositato nel fascicolo, verrà inserito come



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99  
Iscritto a Roma 1 il 03/11/2004  
Reg. gen. 133330 - Reg. part. 34772  
Quota: 1/2  
Importo: € 51.332,00  
A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.666,00  
Rogante: Servizio Riscossione Tributi  
Data: 27/10/2004  
N° repertorio: 36587
- **Ipoteca** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99  
Iscritto a Roma 1 il 25/10/2005  
Reg. gen. 144719 - Reg. part. 44170  
Quota: 1/2  
Importo: € 6.144,00  
A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.072,00  
Rogante: Servizio Riscossione Tributi  
Data: 18/10/2005  
N° repertorio: 102796
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 15/01/2010  
Reg. gen. 3934 - Reg. part. 678  
Quota: 1/2  
Importo: € 15.000,00  
A favore di TERCAS-Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 10.006,38  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 28/10/2009  
N° repertorio: 2679  
Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni è scritto: L'unità negoziale di cui al punto 1.1. (Foglio 664 Particella 1440 Subalterno 8 Natura A3 - A3- Consistenza 5,5 vani Indirizzo Via ALBEROBELLO N. civico 82) è costituita dall'appartamento al secondo piano distinto int. 7 composto da 3 camere ed accessori;

sito in Via Alberobello n. 82 -ROMA. La TERCAS CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv.to \*\*\*\*\* del foro di Roma, elegge domicilio presso lo studio dell'Avv.to \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\*.

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 20/05/2021

Reg. gen. 65326 - Reg. part. 11886

Quota: 1/1

Importo: € 17.550,00

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

Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Capitale: € 8.775,87

Rogante: Tribunale Roma

Data: 17/12/2020

N° repertorio: 60220

Note: Si precisa che la porzione immobiliare pignorata è descritta correttamente con i seguenti datai catastale Foglio 664, particella 1440, subalterno 8 Categoria A3 consistenza 5,5 vani Via Alberobello interno 7 piano 2 civico 60 (già civico 82).

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 13/11/2015

Reg. gen. 116641 - Reg. part. 84389

Quota: 1/2

A favore di BANCA IFIS S.p.A.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si annota che sezione D della nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare è precisato quanto segue: la Banca IFIS S.p.A. ha notificato in data 14-24/07/2015 ed in data 19/08/2015 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 14.473,96 oltre interessi di mora successivi al 30/06/2015 e spese di esecuzione occorrente, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento. Il soggetto \*\*\*\*\* benché nel titolo risulti indicata come nata il \*\*\*\*\* , in realtà la stessa è nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* avente C.F. \*\*\*\*\* ; il tutto con esonero del conservatore di Roma 1 da ogni responsabilità a riguardo.

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 28/03/2024

Reg. gen. 37496 - Reg. part. 28581

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Si rende noto che con atto di precetto notificato in data 25/11/2024 alla Sig.ra \*\*\*\*\* e al Sig. \*\*\*\*\* , la \*\*\*\*\* S.r.l. e per essa la \*\*\*\*\* S.r.l. ha intimato ai Sigg.ri \*\*\*\*\* e al Sig. \*\*\*\*\* il pagamento della somma di euro 10,006,38, oltre interessi a partire dal 20/09/2009, oltre spese e diritti del decreto ingiuntivo, nonché dell'atto di precetto e di quelle successive occorrente, che pertanto la \*\*\*\*\* S.r.l. è intervenuta in data 29/01/2025 nella presente procedura esecutiva per l'originario credito della TERCAS-Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A., derivante dall'Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo, iscritta a Roma 1 il 15/01/2010 Reg. gen. 3934 - Reg. part. 678.

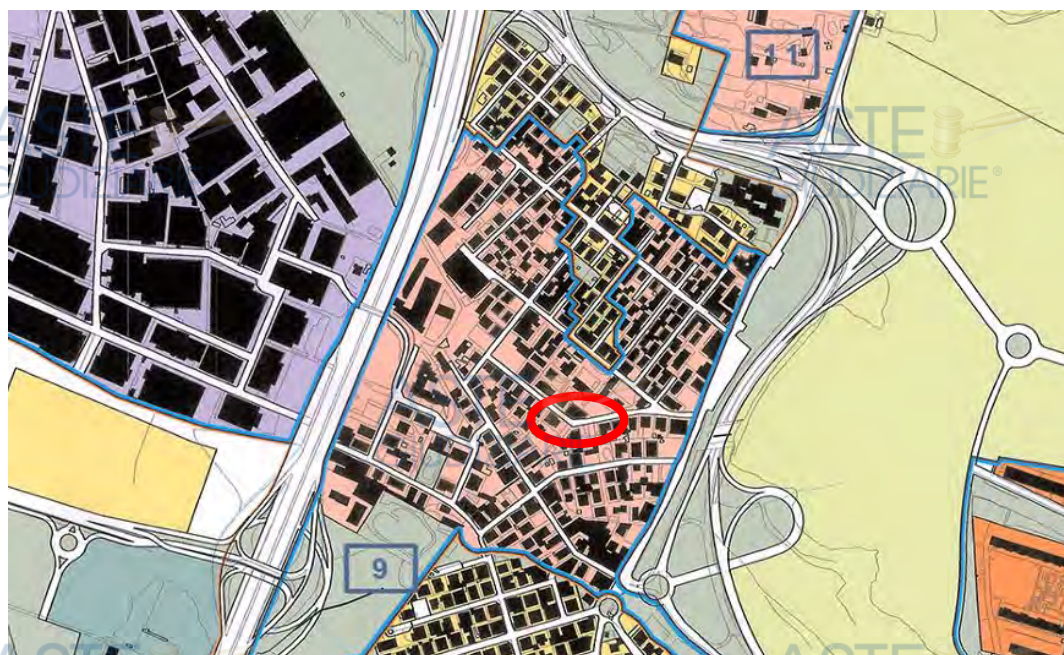


## NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 664, con il numero di particella 1440, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in:

Sistemi e Regole 1:10000 Componente: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Strumento di Attuazione: Programma Integrato Denominazione: PRINT res. Mun. VIII n. 9 :-Torre Angela-Arcacci -(attualmente municipio VI)

Norme Tecniche di Attuazione: Art.51, Art. 52, Art. 53



Rete ecologica -nessuna prescrizione

Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato:

Tavola A\_24\_374 Sistemi e ambiti del paesaggio -Sistemi e ambiti del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani.

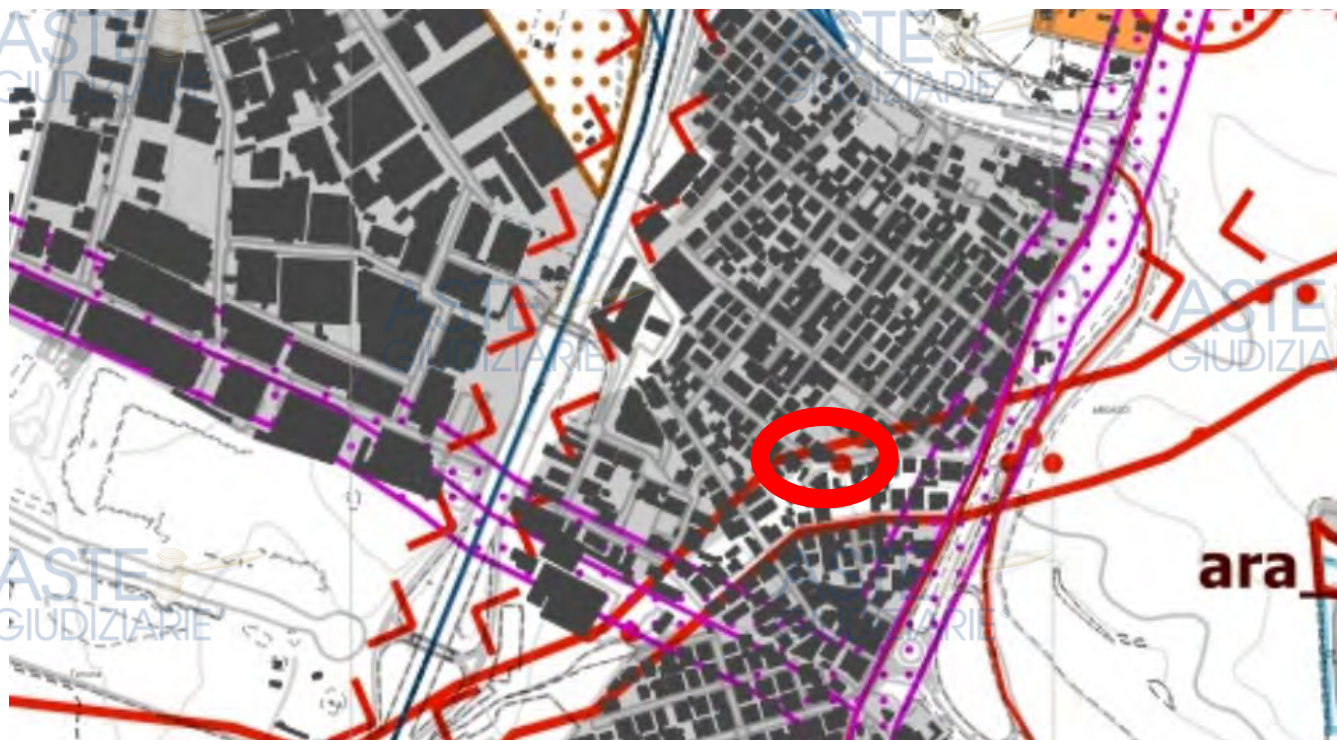




Nella Tavola B\_24\_374 del PTPR - Beni paesaggistici - Aree urbanizzate del PTPR



Nella Tavola C\_24\_374 del PTPR - Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR- Beni del Patrimonio Culturale- l'immobile ricade nell'area delimitata nei Beni del Patrimonio monumentale storico e architettonico Art. 10 D.Lgs 42/2004





## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare è parte è stato edificato in assenza di licenza edilizia e per l'abitazione interno 7 al piano secondo è stata presentata presso il Comune di Roma, Ufficio Speciale Condonò Edilizio, ai sensi della legge del 28/02/1985 n. 47, domanda di sanatoria con protocollo 87/27530/0 (condono citato nell'atto di provenienza vedi allegato 7), dove si dichiara una superficie utile dell'appartamento di mq 91,70 ed una superficie complessiva di mq 99,69 -congruente con quanto rilevato nel corso del sopralluogo e dal rilievo-, alla domanda di condono, inserita nell'atto di compravendita, sono allegati i versamenti eseguiti, tuttavia, dalle informazioni ricevute dall'Ufficio Condonò Edilizio del Comune di Roma, non è stata rilasciata ancora la concessione edilizia in sanatoria, pertanto sarà da sollecitare la lavorazione del condono ed il rilascio di detta sanatoria.

Infine la scrivente con accesso agli atti protocollo 100870/2025 e protocollo 100884/2025 (cfr. allegato 8) ha richiesto i fascicoli di condono relativi all'unità immobiliare, ma al momento della redazione della presente perizia la documentazione non è ancora pervenuta.

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

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

La planimetria catastale dell'abitazione non risponde esattamente a quanto verificato sui luoghi, soprattutto per evidenti errori di rappresentazione grafica commessi dal tecnico che a suo tempo presentò la pianta, si ritiene quindi che contestualmente alla definizione della pratica di condono, ancora da concludere, sia da presentare, presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali, il docfa di variazione con esatta rappresentazione grafica dei luoghi (cfr. planimetria catastale e planimetria da rilievo in allegati 5 e 6).

Il costo presumibile per la presentazione dell'esatta planimetria catastale è computato in euro 1.000,00, mentre per l'iter di conclusione del condono, con eventuale presentazione di perizia o altra documentazione, si computa un presumibile costo di euro 2.500,00 per eventuali ulteriori documenti e/o diritti amministrativi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministrazione del Condominio in data 8 maggio 2025 ha inviato un estratto conto relativo all'unità immobiliare staggita e indicata come: A007 Fog. 664 Map. 1440 Sub. 8 Int. 7 in cui risultano i seguenti importi da versare:

Gestione straordinaria -MESSA IN SICUREZZA- fondo cassa 01/10/2023 al 31/12/2024, oltre a Rata occupazione suolo pubblico, totale debito euro 1.928,46;

Gestione ORDINARIA dal 01/01/2024 al 31/12/2024, totale debito euro 16.589,01;

Gestione Ordinaria dal 01/01/2025 al 31/12/2025, totale debito euro 537,75.

Totale complessivo del debito contratto dai debitori, tra il 2023 ed il 2025, col Condominio, euro 19.055,22.

Cfr. documentazione in allegato 10.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberobello n 60 (già civico 82), interno 7, piano 2. La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è in zona periferica, nel Municipio VI nel territorio della ex borgata di Torre Angela, al di fuori del raccordo anulare, compresa tra Via Prenestina, Via Casilina, il Grande raccordo anulare e Via di Torrenova. Il Comune di Roma utilizza il toponimo Torre Angela per indicare una zona toponomastica, una zona urbanistica, una frazione di Roma edificata in area agricola della città. Si tratta infatti di una borgata abusiva edificata sui terreni della campagna romana che, nel corso del Novecento, ha perso progressivamente la sua connotazione rurale per fronteggiare l'aumento rapido della popolazione urbana, avvenuto particolarmente nel secondo dopo guerra e favorito dalla lottizzazione abusiva della campagna, così i lotti venduti erano edificati dagli stessi acquirenti, che avevano necessità di un'abitazione per la famiglia. A questo abusivismo di necessità si è poi sovrapposto un abusivismo speculativo che ha generato la mescolanza di prati, acquedotti, casali storici, palazzine a tre o più piani, case a schiera, giardini privati in cui, all'improvviso, nell'anonimo e sconcertante panorama edilizio, compaiono le arcate dell'acquedotto Alessandrino, note come "Arcacci di Torre Angela". Oggi Torre Angela è inserita nella zona urbanistica 8F e rientra nel piano particolareggiato di Zona "O" 24, e nel tempo sono stati attuati gli interventi necessari a dotare la zona dei servizi primari come le fognature comunali, con esito al depuratore che è parte del sistema idrico integrato gestito da Acea Ato 2. Via Alberobello, prossima a Via Torrenova, è servita da autobus urbani quali 056, 058, 113, invece, distanti circa tre chilometri, si trovano le fermate della metro C di Torrenova o Torre Maura, con le quali si arriva sino al centro di Roma. Come detto la zona è sorta spontaneamente, pertanto mancano aree di sosta e parcheggio, le strade spesso hanno dimensioni tali da non permettere la sosta su alcun lato, dunque la ricerca del parcheggio è sempre problematica, sono invece presenti piccole attività commerciali, negozi di prossimità e scuole primarie. L'edificio in cui si colloca l'abitazione, oggetto di procedura esecutiva, fu edificato abusivamente nei primi anni '70, si compone di sette piani compreso il piano terra ed ha copertura a terrazza; si presenta in condizioni mediocri a causa dello stato dell'intonaco dei balconi, prevalentemente ammalorato e distaccato. La porzione immobiliare staggita è al piano secondo del fabbricato, con affaccio libero su strada e distacchi, è composta da un'ampia camera utilizzata come soggiorno pranzo e aperta sul balcone, un disimpegno conduce nella zona notte dove troviamo un ripostiglio, il bagno, due camere e un terzo vano oggi destinato a camera, ma era l'originaria cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 1440, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 112.800,00

La scrivente per giungere alla stima del bene, formato dal sopradescritto immobile, ha considerato i seguenti requisiti che possono influire sull'appetibilità commerciale della porzione immobiliare e quindi sulla stima: 1) le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali, 2) la collocazione del cespite nella periferia di Roma distante dal centro ma collegato con la line Metro C, oltre alla presenza di servizi primari prossimi all'abitazione, 3) le peculiarità positive e negative specifiche del bene, quali la vetustà del fabbricato, la superficie, lo stato d'uso e la buona esposizione con affaccio libero verso gli archi dell'acquedotto Alessandrino.

Si è inoltre accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e rintracciati immobili di similari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita; pertanto alla luce delle informazioni assunte e da quanto sopraddetto, la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato, svolta relativamente ad unità immobiliari a destinazione residenziale, ha mostrato nella zona di Via Alberobello, per abitazioni in edifici su tre/quattro livelli, costruiti abusivamente e nel medesimo periodo, con caratteristiche di tipo





economico, alcune proposte di vendita che di seguito vengono riportate:

1) *case.re.it* vende a Torre Angela ed esattamente in via Alberobello 93, un immobile posto al piano terzo di una meravigliosa palazzina rifinita in cortina. L'appartamento oggetto della compravendita è disposto in salone a vista con angolo cottura, cameretta, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e balcone perimetrale di ampia metratura. Inoltre essendo esposto su tre lati e avendo numerose finestre e porte finestre l'appartamento dispone di un ottimo irraggiamento solare. L'immobile è provvisto di condizionatori caldo/freddo e di riscaldamento autonomo. Anno di costruzione 1970, Mq commerciali 86,00. Offerta di vendita euro 129.000,00 costo unitario euro/mq 1.500,00.

2) *immobiliare.it* e *Tecnocasa* propongono a Torre Angela, Via Squinzano, in zona adiacente alle principali arterie autostradali un appartamento posto al primo piano di una piccola palazzina, in una via tranquilla ma ben collegata, così composto: ingresso, salone, cucina abitabile, camera, bagno e 1 balcone. L'appartamento si può trasformare facilmente in un trilocale e al momento è da ristrutturare. Anno di costruzione 1970, Mq commerciali 74,00. Offerta di vendita euro 148.000,00 costo unitario euro/mq 2.000,00.

L'analisi delle offerte di vendita, eseguita e sopradescritta, per immobili situati nell'area di Torre Angela e in prossimità di Via Alberobello, fa quindi concludere che il costo delle abitazioni, poste al piano medio, da ristrutturare, composte da tre/quattro locali, possano attestarsi su un costo unitario di euro/mq 1.750,00, valore che nelle trattative tra venditore e acquirente verrà certamente ridotto di una percentuale individuabile nel 10%, pertanto il prezzo unitario di vendita potrebbe attestarsi in euro/mq 1.575,00.

Le quotazioni rintracciate sono sostanzialmente confermate dalle quotazioni del Borsino Immobiliare di Roma che, per la zona di Torre Angela Via di Torrenova (cfr. allegato 12) pubblica i seguenti prezzi per abitazioni in stabili di fascia media ma in buono stato:

- costo minimo euro/mq 1.292,00, costo massimo euro/mq 1.791,00, **costo medio euro/mq 1.542,00**.

Mentre i valori OMI espongono per la medesima zona, Torre Angela Via del Torraccio di Torrenova, valutazioni per abitazioni di tipo economico, come di seguito riportate: in Normale stato di manutenzione, costo minimo euro/mq 1.200,00 costo massimo euro/mq 1.800,00, **costo medio euro/mq 1.500,00**.

Pertanto la scrivente, considerando l'attuale stato del mercato immobiliare, che prevede un allungamento dei tempi di vendita soprattutto per abitazioni di non recente costruzione e da ristrutturare, valutate le caratteristiche estrinseche del cespite, collocato nella periferia di Roma, e le caratteristiche peculiari dell'abitazione, ovvero il livello di piano, le condizioni d'uso, la manutenzione, l'assenza del riscaldamento, ritiene di prendere a base della presente valutazione e per l'abitazione staggita, l'entità dei valori medi sopra esposti, mediandoli come di seguito:  $(\text{euro/mq } 1.575,00 + 1.542,00 + 1500,00) / 3 = \text{euro/mq } 1.539,00$ .

Pertanto il Valore Medio Unitario del MQ si determina in euro/mq 1.540,00 (approssimato per eccesso). Tale valore, che si riferisce ad abitazioni di tipo economico, ma in normale stato d'uso, va comunque decurtato con un coefficiente di riduzione relativo allo stato e vetustà delle facciate del fabbricato, coefficiente che si individua in 0,80, e di un coefficiente pari a 0,88 per lo stato dell'abitazione, come descritto nei capitoli "Caratteristiche costruttive" e "Stato d'uso".

Quindi il valore di stima unitario del metro quadrato si calcola come di seguito:

$\text{euro/mq } 1.540,00 \times 0,80 \times 0,88 = \text{euro/mq } 1.090,00$  approssimato per eccesso.

La stima del valore dell'immobile si computa come segue:

$\text{Mq commerciali } 103,50 \times \text{euro/mq } 1.090,00 = \text{euro } 112.800,00$  (approssimato per difetto)

Al valore di stima come sopra determinato sono da detrarre ulteriormente i costi di seguito esposti:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via	103,50 mq	1.090,00 €/mq	€ 112.800,00	100,00%	€ 112.800,00

Alberobello n 60 (già civico 82), interno 7, piano 2					
Valore di stima:					€ 112.800,00

Valore di stima esclusi i deprezzamenti ancora da apportare: € 112.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica dovuti per la conclusione dell'iter della domanda di condono e per la presentazione di docfa per esatta rappresentazione grafica	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima operate i deprezzamenti: € 98.000,00**

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

Roma, li 22/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Uttaro Eliana

### Allegati:

- 1) Fotografie dell'unità immobiliare al Foglio 664, particella 1440, subalterno 8.
- 2) Verbale di immissione in possesso, e verbale negativo, certificato contestuale di residenza stato di famiglia.
- 3) Visura Storica dell'unità immobiliare al Foglio 664, particella 1440, subalterno 8, piano 2.
- 4) Estratto di mappa del Foglio 664, particella 1440.
- 5) Planimetria catastale dell'unità immobiliare data presentazione 30/03/1982.
- 6) Planimetria catastale con sovrapposizione del rilievo eseguito e planimetria da rilievo.
- 7) Atto di provenienza a rogito notaio Franco Traversi del 07/12/1990 Rep. 33947/11495.
- 8) Richiesta di accesso agli atti protocollo 100870/2025 e protocollo 100884/2025 a cui non è stata data ancora risposta.
- 9) Regolamento di condominio.



10) Documentazione pervenuta dall'amministrazione del condominio: estratto conto, tabelle millesimali, verbali di assemblee condominiali.

11) Ispezioni ipotecarie per nominativo -\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, per dato catastale dell'immobile pignorato e note di trascrizione formalità n. 3477/2004, formalità n. 44170/2005, formalità n. 678/2020, formalità n. 84389/2015, formalità n. 11886/2021, formalità pregiudizievoli.

12) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma, offerta di vendita.

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberobello n 60 (già civico 82), interno 7, piano 2  
La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è in zona periferica, nel Municipio VI nel territorio della ex borgata di Torre Angela, al di fuori del raccordo anulare, compresa tra Via Prenestina, Via Casilina, il Grande raccordo anulare e Via di Torrenova. Il Comune di Roma utilizza il toponimo Torre Angela per indicare una zona toponomastica, una zona urbanistica, una frazione di Roma edificata in area agricola della città. Si tratta infatti di una borgata abusiva edificata sui terreni della campagna romana che, nel corso del Novecento, ha perso progressivamente la sua connotazione rurale per fronteggiare l'aumento rapido della popolazione urbana, avvenuto particolarmente nel secondo dopo guerra e favorito dalla lottizzazione abusiva della campagna, così i lotti venduti erano edificati dagli stessi acquirenti, che avevano necessità di un'abitazione per la famiglia. A questo abusivismo di necessità si è poi sovrapposto un abusivismo speculativo che ha generato la mescolanza di prati, acquedotti, casali storici, palazzine a tre o più piani, case a schiera, giardini privati in cui, all'improvviso, nell'anonimo e sconcertante panorama edilizio, compaiono le arcate dell'acquedotto Alessandrino, note come "Arcacci di Torre Angela". Oggi Torre Angela è inserita nella zona urbanistica 8F e rientra nel piano particolareggiato di Zona "O" 24, e nel tempo sono stati attuati gli interventi necessari a dotare la zona dei servizi primari come le fognature comunali, con esito al depuratore che è parte del sistema idrico integrato gestito da Acea Ato 2. Via Alberobello, prossima a Via Torrenova, è servita da autobus urbani quali 056, 058, 113, invece, distanti circa tre chilometri, si trovano le fermate della metro C di Torrenova o Torre Maura, con le quali si arriva sino al centro di Roma. Come detto la zona è sorta spontaneamente, pertanto mancano aree di sosta e parcheggio, le strade spesso hanno dimensioni tali da non permettere la sosta su alcun lato, dunque la ricerca del parcheggio è sempre problematica, sono invece presenti piccole attività commerciali, negozi di prossimità e scuole primarie. L'edificio in cui si colloca l'abitazione, oggetto di procedura esecutiva, fu edificato abusivamente nei primi anni '70, si compone di sette piani compreso il piano terra ed ha copertura a terrazza; si presenta in condizioni mediocri a causa dello stato dell'intonaco dei balconi, prevalentemente ammalorato e distaccato. La porzione immobiliare staggita è al piano secondo del fabbricato, con affaccio libero su strada e distacchi, è composta da un'ampia camera utilizzata come soggiorno pranzo e aperta sul balcone, un disimpegno conduce nella zona notte dove troviamo un ripostiglio, il bagno, due camere e un terzo vano oggi destinato a camera, ma era l'originaria cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 1440, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A3

Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 664, con il numero di particella 1440, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Sistemi e Regole 1:10000 Componente: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Strumento di Attuazione: Programma Integrato Denominazione: PRINT res. Mun. VIII n. print 9 :-Torre Angela-Arcacci -(attualmente municipio VI)

Norme Tecniche di Attuazione: Art.51, Art. 52, Art. 53. Rete ecologica -nessuna prescrizione Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato: Tavola A\_24\_374 Sistemi e ambiti del paesaggio -Sistemi e ambiti del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani Nella Tavola B\_24\_374 del PTPR - Beni paesaggistici - Aree urbanizzate del PTPR Nella Tavola C\_24\_374 del PTPR - Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR- Beni del Patrimonio Culturale- l'immobile ricade nell'area delimitata nei Beni del Patrimonio monumentale storico e architettonico Art. 10 D.Lgs 42/2004

**Prezzo base d'asta: € 98.000,00**



## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alberobello n 60 (già civico 82), interno 7, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 1440, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	103,50 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare è in stato d'uso mediocre, si osserva che i prospetti del fabbricato, i parapetti dei balconi, la pavimentazione e le copertine in travertino sono in stato di fatiscenza e una porzione è mancante, gli infissi esterni sono di vecchio tipo oramai vetusti.		
Descrizione:	La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è in zona periferica, nel Municipio VI nel territorio della ex borgata di Torre Angela, al di fuori del raccordo anulare, compresa tra Via Prenestina, Via Casilina, il Grande raccordo anulare e Via di Torrenova. Il Comune di Roma utilizza il toponimo Torre Angela per indicare una zona toponomastica, una zona urbanistica, una frazione di Roma edificata in area agricola della città. Si tratta infatti di una borgata abusiva edificata sui terreni della campagna romana che, nel corso del Novecento, ha perso progressivamente la sua connotazione rurale per fronteggiare l'aumento rapido della popolazione urbana, avvenuto particolarmente nel secondo dopo guerra e favorito dalla lottizzazione abusiva della campagna, così i lotti venduti erano edificati dagli stessi acquirenti, che avevano necessità di un'abitazione per la famiglia. A questo abusivismo di necessità si è poi sovrapposto un abusivismo speculativo che ha generato la mescolanza di prati, acquedotti, casali storici, palazzine a tre o più piani, case a schiera, giardini privati in cui, all'improvviso, nell'anonimo e sconcertante panorama edilizio, compaiono le arcate dell'acquedotto Alessandrino, note come "Arcacci di Torre Angela". Oggi Torre Angela è inserita nella zona urbanistica 8F e rientra nel piano particolareggiato di Zona "O" 24, e nel tempo sono stati attuati gli interventi necessari a dotare la zona dei servizi primari come le fognature comunali, con esito al depuratore che è parte del sistema idrico integrato gestito da Acea Ato 2. Via Alberobello, prossima a Via Torrenova, è servita da autobus urbani quali 056, 058, 113, invece, distanti circa tre chilometri, si trovano le fermate della metro C di Torrenova o Torre Maura, con le quali sia arriva sino al centro di Roma. Come detto la zona è sorta spontaneamente, pertanto mancano aree di sosta e parcheggio, le strade spesso hanno dimensioni tali da non permettere la sosta su alcun lato, dunque la ricerca del parcheggio è sempre problematica, sono invece presenti piccole attività commerciali, negozi di prossimità e scuole primarie. L'edificio in cui si colloca l'abitazione, oggetto di procedura esecutiva, fu edificato abusivamente nei primi anni '70, si compone di sette piani compreso il piano terra ed ha copertura a terrazza; si presenta in condizioni mediocri a causa dello stato dell'intonaco dei balconi, prevalentemente ammalorato e distaccato. La porzione immobiliare staggita è al piano secondo del fabbricato, con affaccio libero su strada e distacchi, è composta da un'ampia camera utilizzata come soggiorno pranzo e aperta sul balcone, un disimpegno conduce nella zona notte dove troviamo un ripostiglio, il bagno, due camere e un terzo vano oggi destinato a camera, ma era l'originaria cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

## Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99  
Iscritto a Roma 1 il 03/11/2004  
Reg. gen. 133330 - Reg. part. 34772  
Quota: 1/2  
Importo: € 51.332,00  
A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.666,00  
Rogante: Servizio Riscossione Tributi  
Data: 27/10/2004  
N° repertorio: 36587
- **Ipoteca** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99  
Iscritto a Roma 1 il 25/10/2005  
Reg. gen. 144719 - Reg. part. 44170  
Quota: 1/2  
Importo: € 6.144,00  
A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.072,00  
Rogante: Servizio Riscossione Tributi  
Data: 18/10/2005  
N° repertorio: 102796
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 15/01/2010  
Reg. gen. 3934 - Reg. part. 678  
Quota: 1/2  
Importo: € 15.000,00  
A favore di TERCAS-Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 10.006,38  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 28/10/2009  
N° repertorio: 2679  
Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni è scritto: L'unità negoziale di cui al punto 1.1. (Foglio 664 Particella 1440 Subalterno 8 Natura A3 - A3- Consistenza 5,5 vani Indirizzo Via ALBEROBELLO N. civico 82) è costituita dall'appartamento al secondo piano distinto int. 7 composto da 3 camere ed accessori; sito in Via Alberobello n. 82 -ROMA. La TERCAS CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.P.A., rappresentata e difesa dall'Avv.to \*\*\*\*\* del foro di Roma, elegge domicilio presso lo studio dell'Avv.to \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\*.
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 20/05/2021  
Reg. gen. 65326 - Reg. part. 11886  
Quota: 1/1



Importo: € 17.550,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Capitale: € 8.775,87  
Rogante: Tribunale Roma  
Data: 17/12/2020  
N° repertorio: 60220

Note: Si precisa che la porzione immobiliare pignorata è descritta correttamente con i seguenti datai catastale Foglio 664, particella 1440, subalterno 8 Categoria A3 consistenza 5,5 vani Via Alberobello interno 7 piano 2 civico 60 (già civico 82).

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 13/11/2015  
Reg. gen. 116641 - Reg. part. 84389  
Quota: 1/2

A favore di BANCA IFIS S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si annota che sezione D della nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare è precisato quanto segue: la Banca IFIS SPA ha notificato in data 14-24/07/2015 ed in data 19/08/2015 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 14.473,96 oltre interessi di mora successivi al 30/06/2015 e spese di esecuzione occorrente, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento. Il soggetto \*\*\*\*\* benché nel titolo risulti indicata come nata il \*\*\*\*\* , in realtà la stessa è nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* avente C.F. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*; il tutto con esonero del conservatore di Roma 1 da ogni responsabilità a riguardo.

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 28/03/2024  
Reg. gen. 37496 - Reg. part. 28581  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura