

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Seghetti Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	10

Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 210.933,00	26

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Seghetti Raffaella, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email r.seghetti@gmail.com, PEC r.seghetti@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nel comune di Roma, all'interno del GRA, nella zona Alessandrino - Tor Tre Teste, nel Municipio 5. Il quartiere Alessandrino - Tor Tre Teste è situato nel quadrante est di Roma, poco distante dal GRA, tra i quartieri Quarticciolo e Torre Spaccata. La zona è prevalentemente residenziale; tuttavia, è possibile raggiungere a piedi negozi di prima necessità.

Il cespite è servito dalla fermata Torre Spaccata della linea Metro C, da cui dista 12 minuti in autobus e 30 minuti a piedi. L'area è periferica e caratterizzata dalla presenza di zone verdi ancora non edificate.

L'edificio, originariamente di proprietà di Enasarco, si sviluppa su quattro livelli, oltre al piano terra e al seminterrato. Il piano terra è destinato ad attività commerciali, il primo piano a uffici, mentre dal secondo al quinto piano gli immobili hanno destinazione residenziale. Nel piano seminterrato è ubicato il garage condominiale.

Il complesso immobiliare è organizzato in condominio. Le unità immobiliari hanno un ingresso comune dal portone contraddistinto dal civico 44 di via Angelo Viscogliosi, che si apre su un androne dal quale si diramano le scale condominiali e l'ascensore. Al civico 40 (catastalmente 44) della stessa via è situato il cancello carrabile, che consente l'accesso al garage condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al quarto piano ed è contraddistinta dall'interno 11. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno, oltre a un balcone.

Durante il sopralluogo effettuato il 28/02/2025, l'immobile presentava una buona illuminazione e un buon livello di finiture, sebbene la pavimentazione in parquet mostrasse alcune doghe mancanti nel corridoio e sollevate in soggiorno. Inoltre, la cornice della porta della cucina risultava parzialmente smontata.

L'immobile è censito in Catasto al Foglio 648, particella 367, subalterno 16, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale di 88 mq (84 mq escluse le aree scoperte), con una rendita di € 929,62.

Dal confronto tra il post operam riportato nell'elaborato grafico della SCIA prot. CG n. 92824 del 29/11/2012 (ultimo titolo urbanistico presente agli atti) e lo stato rilevato durante il sopralluogo del 28/02/2025, emerge la conformità dell'immobile. Tuttavia, la Pubblica Amministrazione potrebbe richiedere in qualsiasi momento il ripristino dello stato legittimo, con i relativi rischi e costi a carico dell'aggiudicatario (per maggiori approfondimenti vedi paragrafo regolarità edilizia).

Per quanto riguarda la conformità catastale, si è confrontata la planimetria protocollata RM114935 del 04/12/2012, redatta a seguito della suddetta SCIA, con lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 28/02/2025. Dall'analisi effettuata, si può affermare che vi è totale conformità catastale.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Il complesso residenziale in cui è ubicato il posto auto oggetto di perizia si trova nel comune di Roma, all'interno del GRA, nella zona Alessandrino - Tor Tre Teste, nel Municipio 5. Il quartiere Alessandrino - Tor Tre Teste è situato nel quadrante est di Roma, poco distante dal GRA, tra i quartieri Quarticciolo e Torre Spaccata. La zona è prevalentemente residenziale; tuttavia, sono raggiungibili a piedi negozi di prima necessità.

La zona è servita dalla fermata Torre Spaccata della linea Metro C, da cui dista 12 minuti in autobus e 30 minuti a piedi. L'area è periferica e caratterizzata dalla presenza di zone verdi ancora non edificate. Il complesso immobiliare in cui è ubicato il posto auto è organizzato in condominio. Le unità immobiliari hanno un ingresso comune dal portone contraddistinto dal civico 44 di via Angelo Viscogliosi, che si apre su un androne dal quale si diramano le scale condominiali e l'ascensore. Al civico 40 (catastalmente 44) della stessa via è situato il cancello carrabile, non automatizzato, che consente l'accesso al garage condominiale.

Il suddetto cancello da accesso alla rampa di collegamento con il piano sotto strada.

Il garage non è servito da collegamento interno con il restante condominio soprastante.

Il cespite ubicato all'interno del garage condominiale accoglie in totale 15 posti auto, è delimitato da strisce a terra e presenta una forma irregolare ma è più ampio dello standard. Il posto auto oggetto di perizia è contraddistinto dal numero 14. Durante il sopralluogo effettuato il 28/02/2025, è stato possibile constatare che la strada di accesso al garage condominiale, presenta parcheggi su ambo i lati della strada ma prevalentemente occupati.

L'cespite è censito in Catasto al Foglio 648, particella 367, subalterno 31, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 10, consistenza 26mq, superficie catastale totale di 27 mq, con una rendita di € 295,41.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si evidenzia la presenza di verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare emesso dal tribunale di Roma il 26/01/2016 a favore di **** Omissis **** nata a ***** il ***** e contro **** Omissis **** nato a ***** il ***** e trascritto presso la conservatoria di Roma il 07/10/2019 ai nn. 117998/82283, titolo non opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Vedi bene 1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Confinante con vano scale, appartamento interno 10, distacchi, salvo altri come da atto notarile rep. 9629 raccolta 4221 del 13/12/2012 redatto da Fabrizio Guerritore notaio in Roma.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Confinante con spazio di manovra, posto auto n 15, area comune, salvo altri come da atto notarile rep. 9629 raccolta 4221 del 13/12/2012 redatto da Fabrizio Guerritore, notaio in Roma.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	84,50 mq	1	84,50 mq	2,70 m	4
Balcone coperto	11,50 mq	12,50 mq	0,35	3,90 mq	2,70 m	4
Totale superficie convenzionale:				88,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,40 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	27,00 mq	27,00 mq	0,5	13,50 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1987 al 03/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 648, Part. 367, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale - mq Rendita € 1,58 Piano 4
Dal 03/03/1988 al 27/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 648, Part. 367, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale - mq Rendita € 929,62 Piano 4
Dal 27/11/1996 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 648, Part. 367, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale - mq Rendita € 929,62 Piano 4
Dal 27/11/1996 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 648, Part. 367, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale - mq Rendita € 929,62 Piano 4

Si attesta che i dati catastali corrispondono a quelli reali, precisando che il periodo di rilevazione si conclude con la data in cui la scrivente effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (acclusa in allegato), dalla quale sono stati reperiti i dati derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1987 al 03/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 648, Part. 367, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6 Cl.10, Cons. 26 Rendita € 0,80 Piano S1
Dal 03/03/1988 al 27/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 648, Part. 367, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6 Cl.10, Cons. 26 Rendita € 295,41 Piano S1
Dal 27/11/1996 al 13/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 648, Part. 367, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6

		Cl.10, Cons. 26 Rendita € 295,41 Piano S1
Dal 13/12/2012 al 13/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 648, Part. 367, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C5 Cl.10, Cons. 26 Superficie catastale 27 mq Rendita € 295,41 Piano S1
Dal 13/12/2012 al 13/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 648, Part. 367, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6 Cl.10, Cons. 26 Superficie catastale 27 mq Rendita € 295,41 Piano S1

Si attesta che i dati catastali corrispondono a quelli reali, precisando che il periodo di rilevazione si conclude con la data in cui la scrivente effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (acclusa in allegato), dalla quale sono stati reperiti i dati derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	648	367	16	5	A2	5	5 vani	88 mq	929,62 €	4	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 28 febbraio 2025 è stato possibile appurare che esiste una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'elaborato grafico catastale protocollo RM1149356 del 04/12/2012.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	648	367	31	5	C6	10	26	27 mq	295,41 €	S1	

Corrispondenza catastale

All'atto del sopralluogo effettuato in data 28/02/2025 è stato possibile constatare la conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi rilevati. Si precisa tuttavia che nella visura catastale risulta che l'ingresso del garage è ubicato al civico 44 quando in realtà il cancello si trova al civico 40.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

L'immobile oggetto della causa è stato costruito tra il 1985 e il 1988. Durante il sopralluogo effettuato il 28 febbraio 2025, è stato possibile constatare che l'edificio in cui si trova il cespite oggetto di perizia si trova in buone condizioni manutentive, nonostante siano stati riscontrati alcuni vetri rotti nei parapetti.

L'unità immobiliare presenta internamente una buona illuminazione e un buon livello di finiture; tuttavia, la pavimentazione in parquet mostra alcune doghe mancanti nel corridoio e sollevate in soggiorno. Inoltre, la cornice della porta della cucina risulta parzialmente smontata.

Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni manutentive più che sufficienti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Durante il sopralluogo effettuato in data 28/02/2025 è stato possibile constatare che il cespite versa in un discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Sono oggetto di proprietà e uso comune di tutti i condomini, se il contrario non risulta dal titolo, quanto segue: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali i pilastri, le travi, le fognature, il lastrico calpestabile e le relative pertinenze, il locale lavatoio, contenente fontane, il portone di ingresso, l'androne per l'accesso alla scala ed all'ascensore, la centrale termica, le colonne verticali di scarico, le pareti del vano scala e del vano ascensore e le finestre destinate all'illuminazione del vano scale; gli impianti idrici, elettrici, del gas fino ai punti di diramazione degli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; nonché le scale, l'impianto

dell'ascensore e del citofono, dell'apri portone e dell'antenna televisiva centralizzata e in genere, le altre cose costruttive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

vedi bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Il bene in esame è parte integrante di un edificio costruito nel 2004 che si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. In sede di sopralluogo si è rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Dotazione impiantistica:

- Fondazioni: in cemento armato su plinti.
- Esposizione: Nord.
- Altezza interna utile: 2,70 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: buono.
- Copertura: piana,
- Pareti esterne ed interne: in muratura protette da intonaco civile - stato di manutenzione: buono.
- Pavimentazione interna: gres - stato di manutenzione: scadente.
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, - stato di manutenzione: sufficiente.
- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita- stato di manutenzione discreto.
- Impianto a gas alimentato a metano - stato di manutenzione discreto.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale - stato di manutenzione discreto.
- Impianto termico centralizzato. Diffusori: radiatori in alluminio. Stato di manutenzione discreto.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale.
- Impianto citofonico: tipologia audio - stato di manutenzione discreto.
- Bagno completo di sanitari e rubinetterie.
- Posto auto: posto coperto su area condominiale - stato di manutenzione discreto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Vedi bene 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Durante il sopralluogo effettuato in data 28/02/2025 l'immobile era nella disponibilità dell'esecutata e della sua famiglia. Per maggiori dettagli si rimanda al verbale del sopralluogo redatto dalla custode.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Vedi bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1988 al 13/12/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maurizio Misurale notaio in Roma	03/03/1988	51212	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	09/03/1988	22379	13688
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 10/03/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabrizio Guerritore notaio in Roma	13/12/2012	9629	4221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	17/12/2012	124279	90206
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/12/2012 al 10/03/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabrizio Guerritore notaio in Roma	13/12/2012	9629	4221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	17/12/2012	124279	90206
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con atto del 27/11/1996 rep 29017 l'ENASARCO si trasforma da ente pubblico a privato prendendo la denominazione di FONDAZIONE ENASARCO.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega il seguente atto reperito dalla scrivente:

Atto di Compravendita a rogito dell'avv. Fabrizio Guerritore notaio in Roma, del 13/12/2012, repertorio 9629 raccolta 4221 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 in data 17/12/2012 al n 124279 di registro generale e 90206 di registro particolare, con il quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistano da Fondazione ENASARCO la piena proprietà dell'intero.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Vedi bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 24/12/2012
Reg. gen. 127403 - Reg. part. 18145

Quota: 1/1
Importo: € 435.091,06
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 217.545,53
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 8,90 %
Rogante: Gervasio Paola
Data: 24/12/2012
N° repertorio: 2095
N° raccolta: 1374

Trascrizioni

• **Compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 17/12/2012
Reg. gen. 124279 - Reg. part. 90206

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

• **Verbale di separazione**

Trascritto a Roma 1 il 07/10/2019
Reg. gen. 117998 - Reg. part. 82283

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il verbale di separazione consensuale ha previsto l'assegnazione della casa familiare a ****
Omissis **** parte eseguita.

• **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 19/01/2024
Reg. gen. 6366 - Reg. part. 4684

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per maggiori dettagli si rimanda alle ispezioni ipotecarie complete, accluse alla presente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 24/12/2012

Reg. gen. 127403 - Reg. part. 18145

Quota: 1/1

Importo: € 435.091,06

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 217.545,53

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 8,90 %

Rogante: Gervasio Paola

Data: 24/12/2012

N° repertorio: 2095

N° raccolta: 1374

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 17/12/2012

Reg. gen. 124279 - Reg. part. 90206

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di separazione**

Trascritto a Roma 1 il 07/10/2019

Reg. gen. 117998 - Reg. part. 82283

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il verbale di separazione consensuale ha previsto l'assegnazione della casa familiare a **** Omissis ****, parte esecutata.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 19/01/2024

Reg. gen. 6366 - Reg. part. 4684

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per maggiori dettagli si rimanda alle ispezioni ipotecarie complete, accluse alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Da indagini esperite è risultato in base al piano regolatore generale - adottato con delibera del consiglio Comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 che il cespite in oggetto ricade nell'ambito di Sistemi e Regole nella tavola n 19, in Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 e fa riferimento all'art. 44, 45 e 48 delle NTA.

Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

In Carta per la Qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati non risulta soggetto a vincoli relativamente al piano territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Vedi bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare edificato dalla società ***** - ***** , ubicato in via Angelo Viscogliosi, 44, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con concessione edilizia n 1968/C rilasciata dal Comune di Roma l'31/12/1958 e successiva voltura prot. n 490/C del 16/05/1986, variante n 335/C del 11/05/1987 e n 914 del 25/07/1988 (allegata alla presente).

- L'edificio ha ottenuto il certificato di agibilità n 137 del 18/09/1996 (allegato alla presente);

- Il rilascio delle concessioni veniva subordinato ad alcune obbligazioni nei confronti del Comune di Roma:

a) atto d'obbligo rep n 33136 del 20/06/1985, trascritto il 22/06/1985 al n 43934 di registro generale e 31747 di registro particolare a cura del notaio Maurizio Misurale, (reperito dalla custode e allegato alla presente) concernente la destinazione a parcheggio condominiale a servizio delle residenze di una superficie di mq 15467; a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato; nonché a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli interi edifici;

b) atto d'obbligo rep n 4310 del 13/02/1987, trascritto il 17/02/1987 al n 17210 di registro generale e al n 10943 di registro particolare (reperito dalla custode e allegato alla presente) con cui le società coinvolte si obbligano a vincolare l'area occorrente di mq 15405 mq al servizio delle progettate costruzioni; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 15186 mq a parcheggio privato al servizio del complesso edilizio; a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati, fatta eccezione delle aree destinate a parcheggio esterno o rampe di accesso ai piani interrati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli interi edifici così come riportato nella planimetria allegata all'atto, conforme a quella del progetto approvato.

c) servitù in favore della società italiana per il gas - esercizio Roma gas costituita con atto a rogito notaio Politi di Roma del 21/05/1984 rep. 14838.

Si precisa che è stata presentata una prima domanda di accesso informale ai documenti amministrativi per visionare e ottenere copia degli elaborati progettuali dell'immobile in esame, presso il dipartimento IX del

Comune di Roma con protocollo n QI 248422 dell'11/12/2024 e una seconda richiesta con protocollo QI 17299 del 24/01/2025. Entrambe le richieste hanno dato come esito l'irreperibilità della documentazione relativa al progetto 27987/1988 che si allega alla presente.

Alla luce di quanto emerso, per poter procedere con la verifica della storia delle trasformazioni subite dall'immobile, al fine di appurare la regolarità edilizia, la scrivente ha reperito la planimetria catastale di primo impianto del 27/11/1987 (art. 9bis del D.P.R. 380/2001), sebbene esista un titolo urbanistico successivo: SCIA prot. CG n 92824 del 29/11/2012, reperito ed integralmente allegato alla presente relazione. La suddetta SCIA è stata presentata per la demolizione del tramezzo che divideva l'ingresso dal soggiorno.

- Dall'analisi della PLANIMETRIA CATASTALE DI IMPIANTO del 1987, (acclusa alla presente) emerge che originariamente l'unità immobiliare presentava una diversa distribuzione degli spazi interni. La zona giorno si componeva di un ingresso formato da due aree comunicanti la prima antistante la porta d'ingresso priva di finestra e la seconda ricavata da una risega dell'appartamento alla sinistra dell'ingresso dotata di finestra che affaccia sulla chiostrina interna, e il soggiorno che affaccia grazie a due porte finestre sul balcone. Nel suddetto ingresso si apriva la porta del corridoio, lungo il quale, il primo ambiente sulla destra era destinato a bagno con porta finestra che affaccia sul balcone, il secondo era la camera da letto con porta finestra che affaccia sul balcone e in fondo al corridoio, di fronte alla porta del corridoio era presente la cucina areata da finestra che affaccia sulla chiostrina interna, in fine lungo il lato sinistro del corridoio è presente una armadiatura uso lavanderia che contiene lavatrice e asciugatrice.

- Dall'analisi dell'ANTE OPERAM ELABORATO GRAFICO DELLA SCIA prot.CG n92824 del 29/11/2012 (accluso alla presente) emerge che l'unità immobiliare presentava una zona giorno composta da ingresso privo di finestra, una camera ricavata grazie alla realizzazione di un tramezzo nella risega a sinistra della porta d'ingresso, caratterizzata da finestra con affaccio nella chiostrina interna e soggiorno con due finestre che affacciano sul balcone. Nel suddetto ingresso si apriva anche la porta del corridoio dove come primo ambiente sulla destra troviamo la cucina, e il secondo ambiente sulla destra è la camera da letto, in fondo al corridoio troviamo il bagno e sul lato sinistro è presente una risega in cui è stata ricavata una armadiatura contenente la lavanderia con lavatrice e asciugatrice.

- Dall'analisi del POST OPERAM DELL'ELABORATO GRAFICO DELLA SCIA prot.CG n92824 del 29/11/2012 emerge che è stato demolito il tramezzo di separazione tra l'ingresso e il soggiorno ottenendo un unico ambiente, in modo che la porta d'ingresso apra direttamente nel soggiorno, tutto il resto dell'appartamento rimane invariato.

Si rileva che tra il catastale d'impianto e l'ante operam della suddetta SCIA sono presenti delle modifiche riguardanti l'inversione della posizione di bagno e cucina che non ha comportato variazione dei tramezzi ma solo di destinazione d'uso degli ambienti ma soprattutto la costruzione del tramezzo in modo da realizzare la seconda camera da letto.

E' doveroso sottolineare che la seconda stanza ricavata chiudendo lo spazio che si trova entrando sulla sinistra, non ha i requisiti minimi previsti dal regolamento d'Igiene del Comune di Roma perché l'unica finestra presente, affaccia in una chiostrina. (Il regolamento d'igiene all'art. 32 Chiostrine recita: E' permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare aria e luce a scale, stanze da bagno, corridoi, esclusa ogni altra destinazione di ambienti anche nei piani terreni).

Dal confronto tra il post operam riportato nell'elaborato grafico della SCIA prot. CG n 92824 del 29/11/2012 (ultimo titolo urbanistico presente agli atti) e quanto rilevato durante il sopralluogo del 28/02/2025, emerge la conformità dello stato dei luoghi.

Tuttavia, alla luce di quanto sopra illustrato la PA potrebbe richiedere in qualsiasi momento il ripristino dello stato legittimo rimanendo rischi e costi a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda la conformità catastale, invece, prendiamo in esame la planimetria, protocollo RM114935 del 04/12/2012, redatta a seguito della suddetta SCIA e la confrontiamo con lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 28/02/2025. Si può affermare che si rileva una totale conformità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 40 (CATASTALMENTE 44), INTERNO 14, PIANO S1

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare edificato dalla società ***** - ***** , ubicato in via Angelo Viscogliosi, 44, la scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con concessione edilizia n 1968/C rilasciata dal Comune di Roma l'31/12/1958 e successiva voltura prot. n 490/C del 16/05/1986, variante n 335/C del 11/05/1987 e n 914 del 25/07/1988 (allegata alla presente).

- L'edificio ha ottenuto il certificato di agibilità n 137 del 18/09/1996 (allegata alla presente);

- Il rilascio delle concessioni veniva subordinato ad alcune obbligazioni nei confronti del Comune di Roma, di cui all'atto d'obbligo rep n 33136 del 20/06/1985, notaio Maurizio Misurale concernente la destinazione a parcheggio condominiale a servizio delle residenze di una superficie di mq 15467; a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato; nonché a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli interi edifici.

Si precisa che è stata presentata una prima domanda di accesso informale ai documenti amministrativi per visionare e ottenere copia degli elaborati progettuali dell'immobile in esame, presso il dipartimento IX del Comune di Roma con protocollo n QI 248422 dell'11/12/2024 e una seconda richiesta con protocollo QI 17299 del 24/01/2025. Entrambe le richieste hanno dato come esito l'irreperibilità della documentazione relativa al progetto 27987/1988 che si allega alla presente).

Alla luce di quanto emerso, per poter procedere con la verifica della storia delle trasformazioni subite dall'immobile, al fini di appurare la regolarità edilizia la scrivente ha reperito la planimetria catastale di primo impianto del 27/11/1987 (art. 9bis).

Nel caso di specie la planimetria catastale attualmente agli atti è ancora quella di primo impianto del 1987. Si ritiene di poter affermare che il posto auto non ha subito variazioni e risulta conforme sia catastalmente che urbanisticamente all'attuale stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO VISCOGLIOSI, 44, INTERNO 11, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.876,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore di Condominio signor **** Omissis **** della Iberia *****, con mail del 12/03/2025 inoltrava una sintesi relativa alla gestione condominiale dell'immobile oggetto di causa da cui emerge che sono presenti delle quote condominiali pregresse non saldate per un totale di 17.567,56€, per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato completo allegato alla presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4
Il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nel comune di Roma, all'interno del GRA, nella zona Alessandrino - Tor Tre Teste, nel Municipio 5. Il quartiere Alessandrino - Tor Tre Teste è situato nel quadrante est di Roma, poco distante dal GRA, tra i quartieri Quarticciolo e Torre Spaccata. La zona è prevalentemente residenziale; tuttavia, è possibile raggiungere a piedi negozi di prima necessità. Il cespite è servito dalla fermata Torre Spaccata della linea Metro C, da cui dista 12 minuti in autobus e 30 minuti a piedi. L'area è periferica e caratterizzata dalla presenza di zone verdi ancora non edificate. L'edificio, originariamente di proprietà di Enasarco, si sviluppa su quattro livelli, oltre al piano terra e al seminterrato. Il piano terra è destinato ad attività commerciali, il primo piano a uffici, mentre dal secondo al quinto piano gli immobili hanno destinazione residenziale. Nel piano seminterrato è ubicato il garage condominiale. Il complesso immobiliare è organizzato in condominio. Le unità immobiliari hanno un ingresso comune dal portone contraddistinto dal civico 44 di via Angelo Viscogliosi, che si apre su un androne dal quale si diramano le scale condominiali e l'ascensore. Al civico 40 (catastalmente 44) della stessa via è situato il cancello carrabile, che consente l'accesso al garage condominiale. L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al quarto piano ed è contraddistinta dall'interno 11. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno, oltre a un balcone. Durante il sopralluogo effettuato il 28/02/2025, l'immobile presentava una buona illuminazione e un buon livello di finiture, sebbene la pavimentazione in parquet mostrasse alcune doghe mancanti nel corridoio e sollevate in soggiorno. Inoltre, la cornice della porta della cucina risultava parzialmente smontata. L'immobile è censito in Catasto al Foglio 648, particella 367, subalterno 16, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale di 88 mq (84 mq escluse le aree scoperte), con una rendita di € 929,62. Dal confronto tra il post operam riportato nell'elaborato grafico della SCIA prot. CG n. 92824 del 29/11/2012 (ultimo titolo urbanistico presente agli atti) e lo stato rilevato durante il sopralluogo del 28/02/2025, emerge la

conformità dell'immobile. Tuttavia, la Pubblica Amministrazione potrebbe richiedere in qualsiasi momento il ripristino dello stato legittimo, con i relativi rischi e costi a carico dell'aggiudicatario (per maggiori approfondimenti vedi paragrafo regolarità edilizia). Per quanto riguarda la conformità catastale, si è confrontata la planimetria protocollata RM114935 del 04/12/2012, redatta a seguito della suddetta SCIA, con lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 28/02/2025. Dall'analisi effettuata, si può affermare che vi è totale conformità catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 648, Part. 367, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 203.320,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 2200,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e la media tra i valori medi e quelli massimi forniti dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per abitazioni civili in stato manutentivo normale prevede una forbice compresa tra i 1800,00 e i 2600,00 €/mq per la zona periferica Tor Tre Teste (via Davide Campari) e del "Borsino Immobiliare" per la zona Prenestina Tor Tre Teste via Davide Campari per le abitazioni di fascia media prevede una forbice che oscilla tra i 1670,00 e i 2445,00 €/mq.

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

- l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,
- il borsino immobiliare,

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1

Il complesso residenziale in cui è ubicato il posto auto oggetto di perizia si trova nel comune di Roma, all'interno del GRA, nella zona Alessandrino - Tor Tre Teste, nel Municipio 5. Il quartiere Alessandrino - Tor Tre Teste è situato nel quadrante est di Roma, poco distante dal GRA, tra i quartieri Quarticciolo e Torre Spaccata. La zona è prevalentemente residenziale; tuttavia, sono raggiungibili a piedi negozi di prima necessità. La zona è servita dalla fermata Torre Spaccata della linea Metro C, da cui dista 12 minuti in autobus e 30 minuti a piedi. L'area è periferica e caratterizzata dalla presenza di zone verdi ancora non edificate. Il complesso immobiliare in cui è ubicato il posto auto è organizzato in condominio. Le unità immobiliari hanno un ingresso comune dal portone contraddistinto dal civico 44 di via Angelo Viscogliosi, che si apre su un androne dal quale si diramano le scale condominiali e

l'ascensore. Al civico 40 (catastalmente 44) della stessa via è situato il cancello carrabile, non automatizzato, che consente l'accesso al garage condominiale. Il suddetto cancello da accesso alla rampa di collegamento con il piano sotto strada. Il garage non è servito da collegamento interno con il restante condominio soprastante. Il cespite ubicato all'interno del garage condominiale accoglie in totale 15 posti auto, è delimitato da strisce a terra e presenta una forma irregolare ma è più ampio dello standard. Il posto auto oggetto di perizia è contraddistinto dal numero 14. Durante il sopralluogo effettuato il 28/02/2025, è stato possibile constatare che la strada di accesso al garage condominiale, presenta parcheggi su ambo i lati della strada ma prevalentemente occupati. L'cespite è censito in Catasto al Foglio 648, particella 367, subalterno 31, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 10, consistenza 26mq, superficie catastale totale di 27 mq, con una rendita di € 295,41.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 648, Part. 367, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C6
 Valore di stima del bene: € 31.050,00

Vedi bene 1



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4	88,40 mq	2.300,00 €/mq	€ 203.320,00	100,00%	€ 203.320,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1	13,50 mq	2.300,00 €/mq	€ 31.050,00	100,00%	€ 31.050,00
				Valore di stima:	€ 234.370,00



Valore di stima: € 234.370,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Necessità di opere manutentive e eventuali regolarizzazioni (vedi cap. regolarità edilizia)	5,00	%
Assenza di garanzia per eventuali vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 210.933,00



Si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione pari al 5% per eventuali vizi occulti e un ulteriore 5% per manutenzione e per eventuali regolarizzazioni.

Si precisa inoltre che il verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma il 26/01/2016 a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****, trascritto presso la



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 17/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Seghetti Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 01_Atto rep 96290_racc 4221
- ✓ Visure e schede catastali - 02_Visura F648_P367_S16 appartamento
- ✓ Planimetrie catastali - 03_PLN_F648_P367_S16 appartamento
- ✓ Visure e schede catastali - 04_Visura F648_P367_S31 posto auto
- ✓ Planimetrie catastali - 05_PLN_F648_P367_S31_posto auto
- ✓ Planimetrie catastali - 06_Planimetria d'impiantp appartamento



- ✓ Altri allegati - 07_Rilievo APPARTAMENTO
- ✓ Altri allegati - 08_Rilievo_POSTO AUTO
- ✓ Foto - 09_FOTO Appartamento e posto auto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 10_Abitabilità
- ✓ Altri allegati - 11_Concessione
- ✓ Altri allegati - 12_SCIA
- ✓ Altri allegati - 13_SCIA elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - 14_SCIA planim cat impianto allegata
- ✓ Altri allegati - 15_SCIA reversale
- ✓ Altri allegati - 16_Elenco sintetico
- ✓ Altri allegati - 17_Nota trasc pignoramento 6366_19-01-24
- ✓ Altri allegati - 18_nota trasc compravendita
- ✓ Altri allegati - 19_Nota 127403_24_12_2012
- ✓ Altri allegati - 20_Nota verbale di separazione
- ✓ Altri allegati - 21_Regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - 22_Documentazione condominiale
- ✓ Altri allegati - 23_Nota trascr Atto obbligo 10943_1987
- ✓ Altri allegati - 24_Nota trascr Atto obbligo 31747_1985
- ✓ Altri allegati - 25_Irreperibilità progetto originale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4
Il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nel comune di Roma, all'interno del GRA, nella zona Alessandrino - Tor Tre Teste, nel Municipio 5. Il quartiere Alessandrino - Tor Tre Teste è situato nel quadrante est di Roma, poco distante dal GRA, tra i quartieri Quarticciolo e Torre Spaccata. La zona è prevalentemente residenziale; tuttavia, è possibile raggiungere a piedi negozi di prima necessità. Il cespite è servito dalla fermata Torre Spaccata della linea Metro C, da cui dista 12 minuti in autobus e 30 minuti a piedi. L'area è periferica e caratterizzata dalla presenza di zone verdi ancora non edificate. L'edificio, originariamente di proprietà di Enasarco, si sviluppa su quattro livelli, oltre al piano terra e al seminterrato. Il piano terra è destinato ad attività commerciali, il primo piano a uffici, mentre dal secondo al quinto piano gli immobili hanno destinazione residenziale. Nel piano seminterrato è ubicato il garage condominiale. Il complesso immobiliare è organizzato in condominio. Le unità immobiliari hanno un ingresso comune dal portone contraddistinto dal civico 44 di via Angelo Viscogliosi, che si apre su un androne dal quale si diramano le scale condominiali e l'ascensore. Al civico 40 (catastalmente 44) della stessa via è situato il cancello carrabile, che consente l'accesso al garage condominiale. L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al quarto piano ed è contraddistinta dall'interno 11. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno, oltre a un balcone. Durante il sopralluogo effettuato il 28/02/2025, l'immobile presentava una buona illuminazione e un buon livello di finiture, sebbene la pavimentazione in parquet mostrasse alcune doghe mancanti nel corridoio e sollevate in soggiorno. Inoltre, la cornice della porta della cucina risultava parzialmente smontata. L'immobile è censito in Catasto al Foglio 648, particella 367, subalterno 16, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale di 88 mq (84 mq escluse le aree scoperte), con una rendita di € 929,62. Dal confronto tra il post operam riportato nell'elaborato grafico della SCIA prot. CG n. 92824 del 29/11/2012 (ultimo titolo urbanistico presente agli atti) e lo stato rilevato durante il sopralluogo del 28/02/2025, emerge la conformità dell'immobile. Tuttavia, la Pubblica Amministrazione potrebbe richiedere in qualsiasi momento il ripristino dello stato legittimo, con i relativi rischi e costi a carico dell'aggiudicatario (per maggiori approfondimenti vedi paragrafo regolarità edilizia). Per quanto riguarda la conformità catastale, si è confrontata la planimetria protocollata RM114935 del 04/12/2012, redatta a seguito della suddetta SCIA, con lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 28/02/2025. Dall'analisi effettuata, si può affermare che vi è totale conformità catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 648, Part. 367, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da indagini esperite è risultato in base al piano regolatore generale - adottato con delibera del consiglio Comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 che il cespite in oggetto ricade nell'ambito di Sistemi e Regole nella tavola n 19, in Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 e fa riferimento all'art. 44, 45 e 48 delle NTA. Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. In Carta per la Qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati non risulta soggetto a vincoli relativamente al piano territoriale Paesistico Regionale (PTPR).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1
Il complesso residenziale in cui è ubicato il posto auto oggetto di perizia si trova nel comune di Roma, all'interno del GRA, nella zona Alessandrino - Tor Tre Teste, nel Municipio 5. Il quartiere Alessandrino -

Tor Tre Teste è situato nel quadrante est di Roma, poco distante dal GRA, tra i quartieri Quarticciolo e Torre Spaccata. La zona è prevalentemente residenziale; tuttavia, sono raggiungibili a piedi negozi di prima necessità. La zona è servita dalla fermata Torre Spaccata della linea Metro C, da cui dista 12 minuti in autobus e 30 minuti a piedi. L'area è periferica e caratterizzata dalla presenza di zone verdi ancora non edificate. Il complesso immobiliare in cui è ubicato il posto auto è organizzato in condominio. Le unità immobiliari hanno un ingresso comune dal portone contraddistinto dal civico 44 di via Angelo Viscogliosi, che si apre su un androne dal quale si diramano le scale condominiali e l'ascensore. Al civico 40 (catastalmente 44) della stessa via è situato il cancello carrabile, non automatizzato, che consente l'accesso al garage condominiale. Il suddetto cancello dà accesso alla rampa di collegamento con il piano sotto strada. Il garage non è servito da collegamento interno con il restante condominio soprastante. Il cespite ubicato all'interno del garage condominiale accoglie in totale 15 posti auto, è delimitato da strisce a terra e presenta una forma irregolare ma è più ampio dello standard. Il posto auto oggetto di perizia è contraddistinto dal numero 14. Durante il sopralluogo effettuato il 28/02/2025, è stato possibile constatare che la strada di accesso al garage condominiale, presenta parcheggi su ambo i lati della strada ma prevalentemente occupati. L'cespite è censito in Catasto al Foglio 648, particella 367, subalterno 31, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 10, consistenza 26mq, superficie catastale totale di 27 mq, con una rendita di € 295,41. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 648, Part. 367, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Vedi bene 1.

Prezzo base d'asta: € 210.933,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.933,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 44, interno 11, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 648, Part. 367, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	88,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della causa è stato costruito tra il 1985 e il 1988. Durante il sopralluogo effettuato il 28 febbraio 2025, è stato possibile constatare che l'edificio in cui si trova il cespite oggetto di perizia si trova in buone condizioni manutentive, nonostante siano stati riscontrati alcuni vetri rotti nei parapetti. L'unità immobiliare presenta internamente una buona illuminazione e un buon livello di finiture; tuttavia, la pavimentazione in parquet mostra alcune doghe mancanti nel corridoio e sollevate in soggiorno. Inoltre, la cornice della porta della cucina risulta parzialmente smontata. Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni manutentive più che sufficienti.		
Descrizione:	<p>Il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nel comune di Roma, all'interno del GRA, nella zona Alessandrino - Tor Tre Teste, nel Municipio 5. Il quartiere Alessandrino - Tor Tre Teste è situato nel quadrante est di Roma, poco distante dal GRA, tra i quartieri Quarticciolo e Torre Spaccata. La zona è prevalentemente residenziale; tuttavia, è possibile raggiungere a piedi negozi di prima necessità. Il cespite è servito dalla fermata Torre Spaccata della linea Metro C, da cui dista 12 minuti in autobus e 30 minuti a piedi. L'area è periferica e caratterizzata dalla presenza di zone verdi ancora non edificate. L'edificio, originariamente di proprietà di Enasarco, si sviluppa su quattro livelli, oltre al piano terra e al seminterrato. Il piano terra è destinato ad attività commerciali, il primo piano a uffici, mentre dal secondo al quinto piano gli immobili hanno destinazione residenziale. Nel piano seminterrato è ubicato il garage condominiale. Il complesso immobiliare è organizzato in condominio. Le unità immobiliari hanno un ingresso comune dal portone contraddistinto dal civico 44 di via Angelo Viscogliosi, che si apre su un androne dal quale si diramano le scale condominiali e l'ascensore. Al civico 40 (catastalmente 44) della stessa via è situato il cancello carrabile, che consente l'accesso al garage condominiale. L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al quarto piano ed è contraddistinta dall'interno 11. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno, oltre a un balcone. Durante il sopralluogo effettuato il 28/02/2025, l'immobile presentava una buona illuminazione e un buon livello di finiture, sebbene la pavimentazione in parquet mostrasse alcune doghe mancanti nel corridoio e sollevate in soggiorno. Inoltre, la cornice della porta della cucina risultava parzialmente smontata. L'immobile è censito in Catasto al Foglio 648, particella 367, subalterno 16, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale di 88 mq (84 mq escluse le aree scoperte), con una rendita di € 929,62. Dal confronto tra il post operam riportato nell'elaborato grafico della SCIA prot. CG n. 92824 del 29/11/2012 (ultimo titolo urbanistico presente agli atti) e lo stato rilevato durante il sopralluogo del 28/02/2025, emerge la conformità dell'immobile. Tuttavia, la Pubblica Amministrazione potrebbe richiedere in qualsiasi momento il ripristino dello stato legittimo, con i relativi rischi e costi a carico dell'aggiudicatario (per maggiori approfondimenti vedi paragrafo regolarità edilizia). Per quanto riguarda la conformità catastale, si è confrontata la planimetria protocollata RM114935 del 04/12/2012, redatta a seguito della suddetta SCIA, con lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 28/02/2025. Dall'analisi effettuata, si può affermare che vi è totale conformità catastale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo effettuato in data 28/02/2025 l'immobile era nella disponibilità dell'esecutata e della sua famiglia. Per maggiori dettagli si rimanda al verbale del sopralluogo redatto dalla custode.		

Bene N° 2 - Posto auto

Ubicazione:	Roma (RM) - via Angelo Viscogliosi, 40 (catastalmente 44), interno 14, piano S1
--------------------	---

Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 648, Part. 367, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	13,50 mq
Stato conservativo:	Durante il sopralluogo effettuato in data 28/02/2025 è stato possibile constatare che il cespite versa in un discreto stato manutentivo.		
Descrizione:	<p>Il complesso residenziale in cui è ubicato il posto auto oggetto di perizia si trova nel comune di Roma, all'interno del GRA, nella zona Alessandrino - Tor Tre Teste, nel Municipio 5. Il quartiere Alessandrino - Tor Tre Teste è situato nel quadrante est di Roma, poco distante dal GRA, tra i quartieri Quarticciolo e Torre Spaccata. La zona è prevalentemente residenziale; tuttavia, sono raggiungibili a piedi negozi di prima necessità. La zona è servita dalla fermata Torre Spaccata della linea Metro C, da cui dista 12 minuti in autobus e 30 minuti a piedi. L'area è periferica e caratterizzata dalla presenza di zone verdi ancora non edificate. Il complesso immobiliare in cui è ubicato il posto auto è organizzato in condominio. Le unità immobiliari hanno un ingresso comune dal portone contraddistinto dal civico 44 di via Angelo Viscogliosi, che si apre su un androne dal quale si diramano le scale condominiali e l'ascensore. Al civico 40 (catastalmente 44) della stessa via è situato il cancello carrabile, non automatizzato, che consente l'accesso al garage condominiale. Il suddetto cancello da accesso alla rampa di collegamento con il piano sotto strada. Il garage non è servito da collegamento interno con il restante condominio soprastante. Il cespite ubicato all'interno del garage condominiale accoglie in totale 15 posti auto, è delimitato da strisce a terra e presenta una forma irregolare ma è più ampio dello standard. Il posto auto oggetto di perizia è contraddistinto dal numero 14. Durante il sopralluogo effettuato il 28/02/2025, è stato possibile constatare che la strada di accesso al garage condominiale, presenta parcheggi su ambo i lati della strada ma prevalentemente occupati. L'cespite è censito in Catasto al Foglio 648, particella 367, subalterno 31, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 10, consistenza 26mq, superficie catastale totale di 27 mq, con una rendita di € 295,41.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®