
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E.

promossa da

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

Contro

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

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

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	4
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	8
Lotto Unico.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	11
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	11
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	11
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	11
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	11
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	12
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	13
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	15
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	17
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	17
Patti	17
Bene N° 1 - App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	17
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	17
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	19
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	19
Stato di occupazione	19

Bene N° 1 – App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	19
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 – App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	19
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 – App.to a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	20
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 – App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	21
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	21
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 – App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	23
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	23
Vincoli od oneri condominiali	39
Bene N° 1 – App.to ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	40
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	40
Stima / Formazione lotti.....	40
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto Unico	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E.....	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 223.000,00	33



All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

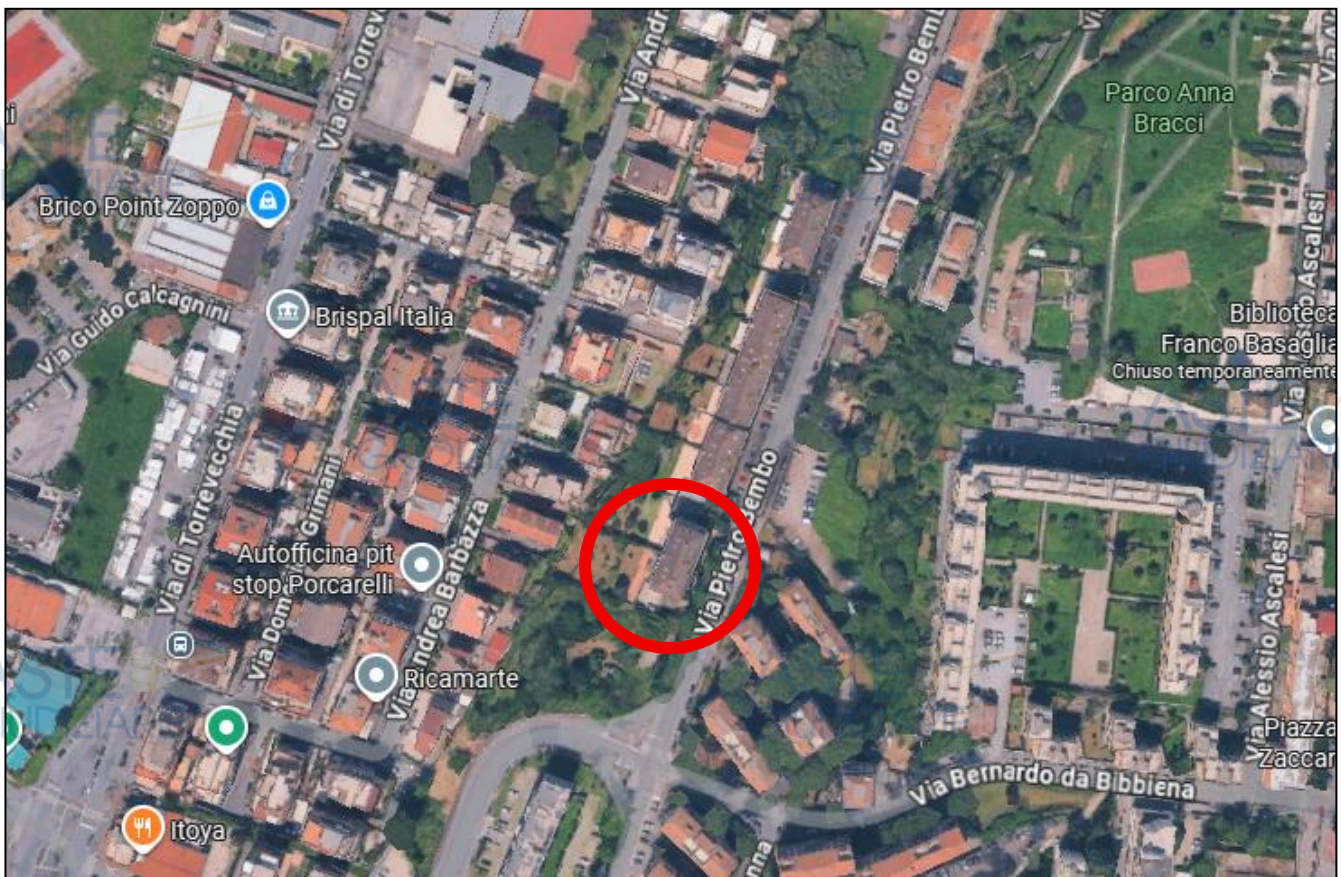
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, quartiere Primavalle quadrante nord-ovest della città; all'interno del Grande Raccordo Anulare più precisamente in Via Pietro Bembo n.114, scala A, piano secondo, interno 5.



L'appartamento è parte di un compendio immobiliare composto di tre fabbricati per civile abitazione denominati A, B, C, per complessive 5 scale; la palazzina identificata dalla lettera "A" ospita l'appartamento de quo.

Esternamente il fabbricato è composto di quattro piani fuori terra rivestiti in cortina intonaco civile di colore chiaro tendente all'arancio si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 15/05/2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Cristina Savorelli, il Sig. **** Omissis ****, in qualità di comproprietario esecutato e sua moglie.

L'accesso pedonale al fabbricato in cui l'immobile è ricompreso avviene dal civico 114 di Via Pietro Bembo, mentre il carrabile dal civico 112 della stessa via.

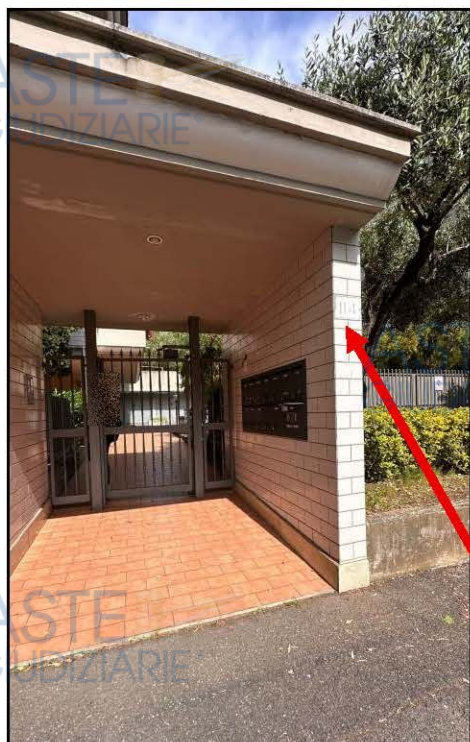
Si tratta di un appartamento al secondo piano così composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, due balconi.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

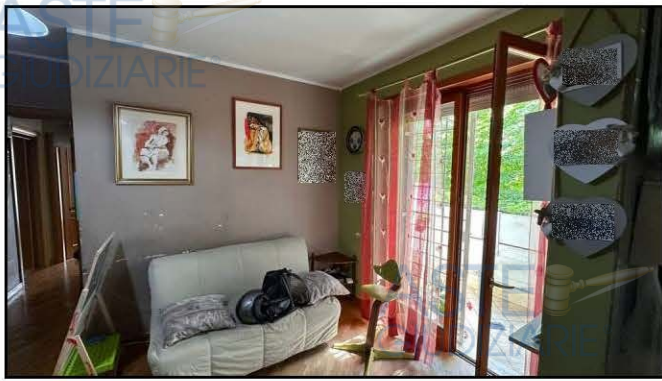
Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni mediocri; è presente un'evidente infiltrazione con distacco dell'intonaco nella parete divisoria tra ingresso e bagno n.1 (forse pag.7).

I pavimenti sono in grès, gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc. Tutti gli infissi sono dotati di grate anti intrusione in materiale metallico di colore bianco.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.



CIVICO 114





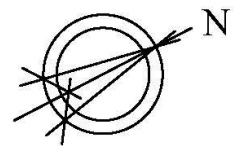
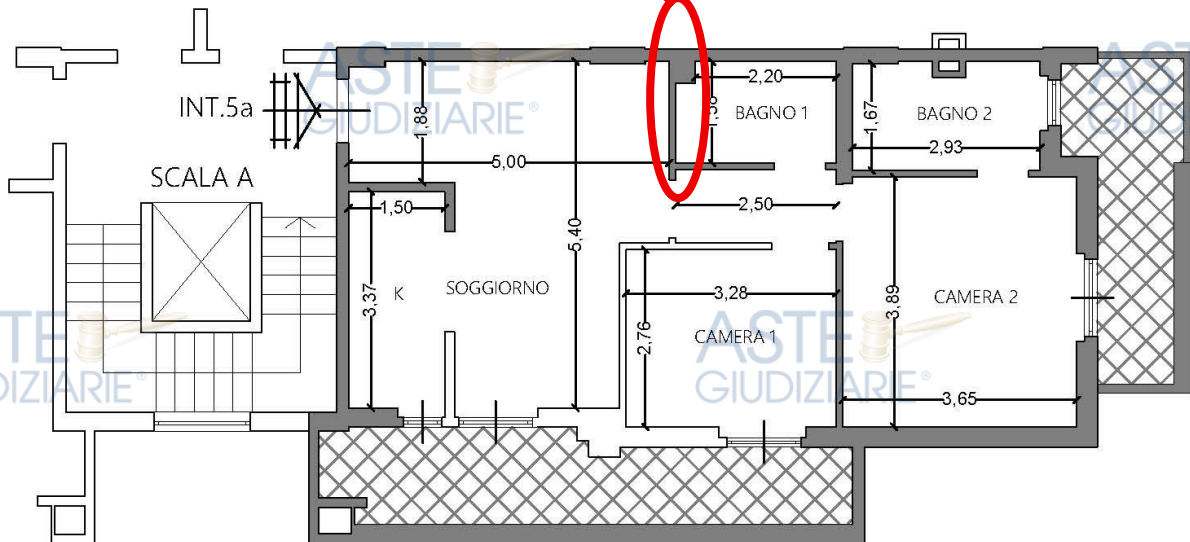
Evidente infiltrazione

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Pietro Bembo 114

Piano Secondo - Scala A - Int. 5a

Parete interessata
dall'infiltrazione



BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

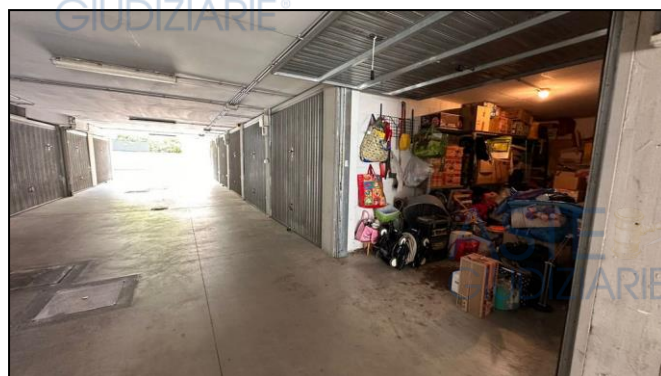
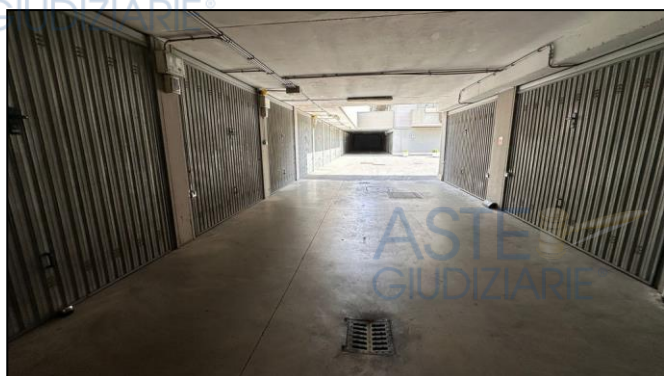
Il bene n.2, anch'esso di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, che sarà venduto unitamente all'appartamento, è un box auto che si trova al piano terra dello stesso fabbricato descritto al bene n.1.

L'accesso carrabile al garage condominiale avviene dal civico 112 di Via Pietro Bembo attraverso un cancello automatico in materiale metallico. Al box auto, catastalmente distinto dal numero 17, vi si accede tramite una porta basculante manuale in lamiera zincata, la pavimentazione è in battuto di cemento, ed è composto di un unico vano di forma regolare privo di finestre.



CIVICO 114

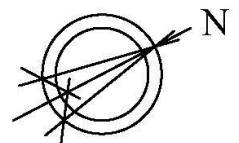
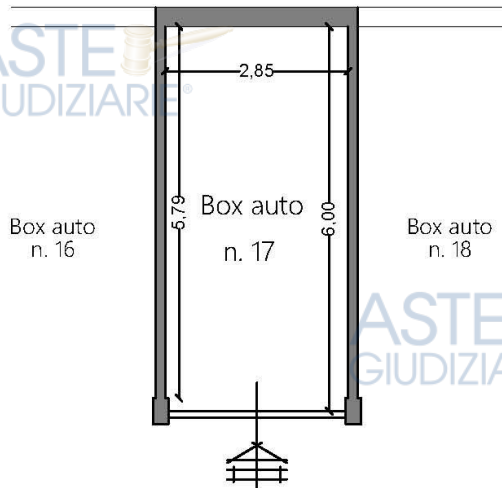
CIVICO 112



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Pietro Bembo 112

Box Auto n 17



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

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 PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

L'appartamento interno 5 della scala A confina con: vano scale, appartamento interno sei, distacco su area condominiale su due lati, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

Il box auto, sito al piano terra e distinto con il numero 17 (diciassette) è confinante con: area di manovra, box auto numeri sedici e diciotto, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	60,40 mq	69,80 mq	1	69,80 mq	2,70 m	2°
Balcone scoperto n.1	10,90 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	2°
Balcone scoperto n.2	7,10 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				75,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				75,50 mq		

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	17,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,50 m	PT
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

Le porzioni immobiliari in oggetto ricadono nel Municipio XIV nel quartiere "Primavalle" a nord ovest della città, all'interno del G.R.A.

Il quartiere Primavalle in cui gli immobili sono ricompresi si trova tra il quartiere Trionfale e la zona Boccea-Battistini, e confina approssimativamente con:

- A nord: Torvecchia e Monte Mario
- A est: la zona di Pineta Sacchetti
- A sud: Boccea
- A ovest: Torvecchia e via di Torvecchia

L'area è servita principalmente da via di Boccea, via Mattia Battistini e via Federico Borromeo, assi viari che collegano il quartiere con il centro e con il Grande Raccordo Anulare (uscita Boccea).

Il quartiere è ben servito dai mezzi pubblici:

- **Metro A – Fermata Battistini**, situata ai margini sud del quartiere, collega Primavalle rapidamente al centro (Ottaviano, Termini) e a Cinecittà.
- Numerose **linee bus ATAC** lo collegano con Monte Mario, Balduina, Trionfale, Boccea e la zona del Vaticano.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/2005 al 29/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 2753, Sub. 83, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 2
Dal 29/09/2005 al 13/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 2753, Sub. 83, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 2
Dal 13/01/2006 al 21/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 2753, Sub. 83, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 2
Dal 21/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 2753, Sub. 83, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 14/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 2753, Sub. 83, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 743,70 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0083252 del 03/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Pietro Bembo

civ. 114

Identificativi Catastali:

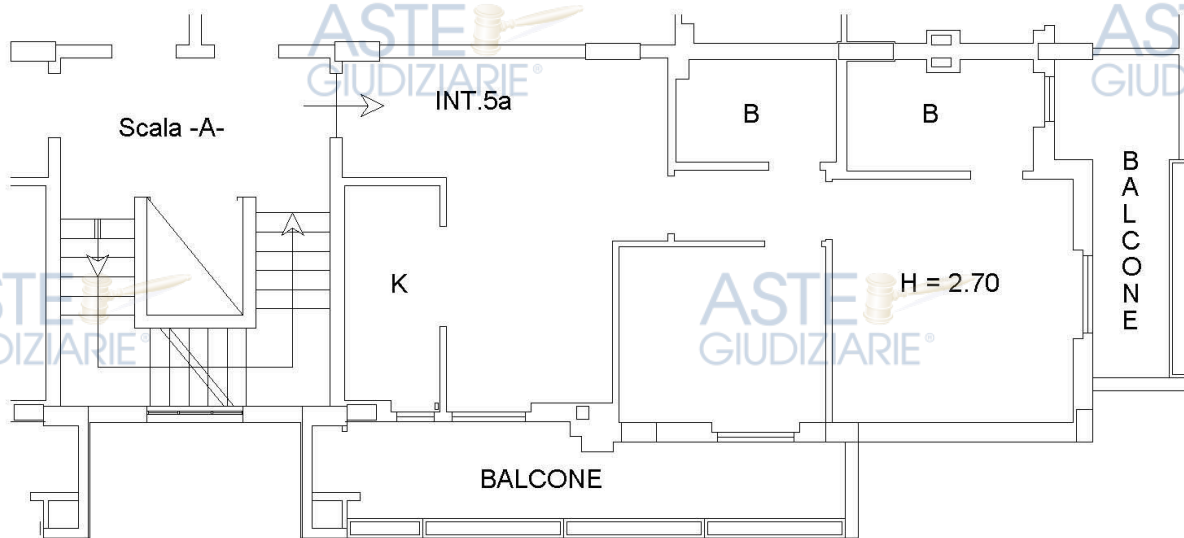
Sezione:
Foglio: 352
Particella: 2753
Subalterno: 83

Compilata da:
Guidi Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma

N. 8223

Scheda n. 1 Scala 1:100

APPARTAMENTO
PIANO SECONDO INT. 5A SC. A

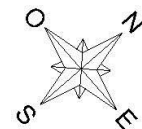


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 352 - Particella 2753 - Subalterno 83 >
VIA PIETRO BEMBO n. 114 - Scala A Interno 5 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data: 14/04/2025 - n. T222211 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

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



BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/2005 al 29/09/2005	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 2753, Sub. 26, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 122,04 Piano T
Dal 29/09/2005 al 13/01/2006	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 2753, Sub. 26, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 122,04 Piano T
Dal 13/01/2006 al 21/07/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 2753, Sub. 26, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 122,04 Piano T
Dal 21/07/2015 al 09/11/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 2753, Sub. 26, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 122,04 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/04/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 2753, Sub. 26, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 122,04 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0083252 del 03/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Pietro Bembo

civ. 112

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 352
Particella: 2753
Subalterno: 26

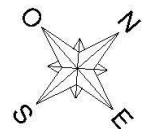
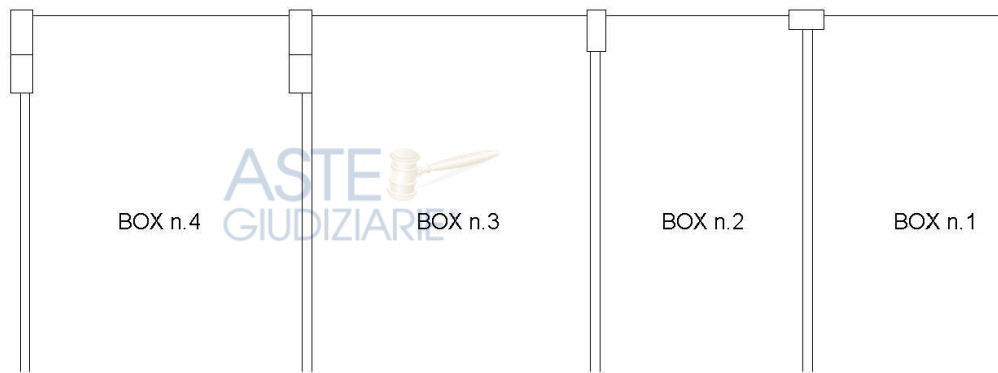
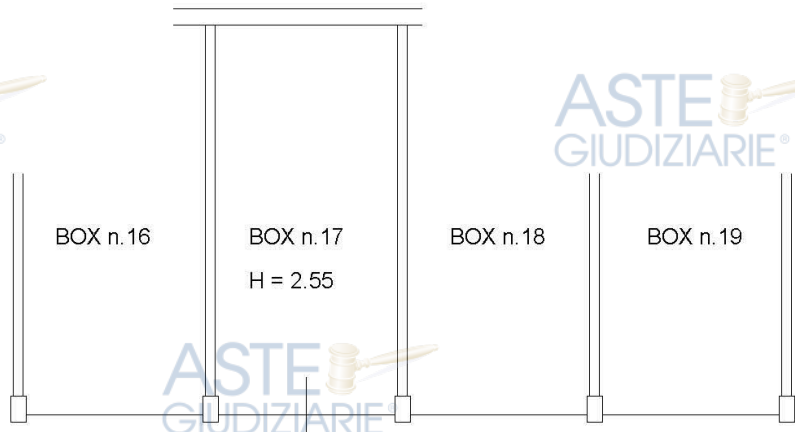
Compilata da:
Guidi Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 8223

Scheda n. 1 Scala 1:100

BOX
PIANO TERRA N.17



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 352 - Particella 2753 - Subalterno 26 >
VIA PIETRO BEMBO n. 112 Interno 17 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 14/04/2025 - n. T222209 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	2753	83	5	A2	2	4 vani	75 mq	743,7 €	2	

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	2753	26	5	C6	7	17 mq	19 mq	122,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolanti che la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 24.01.2003 al n.4500 di formalità notaio Antonino Mazza (repertorio 8746 del 23.01.23) per cui la "" si è impegnata per se', suoi eredi ed aventi causa:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di metri quadrati 14.866 = di sua proprietà, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria allegata all'unito atto sotto la lettera *A*;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato al servizio degli edifici, così come riportato nell'allegata planimetria;
- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 3.799,89 di cui mq. 1.475,50 a parcheggio di uso pubblico e mq. 2.324,39 a parcheggio di tipo condominiale al servizio degli edifici, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata, nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso, si è impegnata inoltre, a sistemare a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60 (sessanta), nonché a porre a dimora n. 30 (trenta) alberi di altezza non inferiore a metri 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata, nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 25.10.2003 al n.60492 di formalità notaio Paolo Fenoaltea (repertorio 7252 del 23.10.03) per cui la **** Omissis **** per se' ed aventi causa, si impegna:

- a) a vincolare l'area occorrente di metri quadrati 8.980 (ottomilanovecentoottanta) di sua proprietà, al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto in trascrizione;
- b) a destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di metri quadrati 2.674,67 (duemilaseicentoseventantaquattro virgola sessantasette) a parcheggio privato al servizio dell'edificio, così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto in trascrizione, nella quale la superficie a parcheggio è perimetrata in rosso, nonché a sistemare e mantenere a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, nonché a porre a dimora n. 35 (trentacinque) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto in trascrizione nella quale le superfici destinate a verde sono perimetrata in verde;
- c) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano soffitta, così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "D" all'atto in trascrizione;
- d) fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consentano maggiore cubatura nella zona ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzato dal comune di Roma a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a piloty del piano terra a giorno e libera, così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "E" all'atto in trascrizione salvo adibirli a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto il 25.05.2005 al n.39642 di formalità notaio Enrico Fenoaltea (repertorio 35765 del 23.05.2005) per cui la **** Omissis **** con il presente atto per se' ed aventi causa, si impegna:

- a) a destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di metri quadrati 2.674,67 (duemilaseicentoseventantaquattro virgola sessantasette) a parcheggio privato al servizio dell'edificio, così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto in trascrizione nella quale la superficie a parcheggio è perimetrata in rosso, nonché a sistemare e mantenere a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, nonché a porre a dimora n. 35 (trentacinque) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto in trascrizione nella quale le superfici destinate a verde sono perimetrata in verde;
- b) fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consentano maggiore cubatura nella zona ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzato dal comune di Roma a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a piloty del piano terra a giorno e libera, così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto in trascrizione; salvo adibirli a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al presente progetto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva risultano inserite in contesto condominiale **** Omissis ****, come si evince dal regolamento di condominio (rep.51098 racc.27325 del 02.11.2006) inviato dall'amministratore di cui si allega copia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato comproprietario **** Omissis **** e dalla sua famiglia come meglio descritto nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario che si allega.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1993 al 29/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Mazza	26/07/1993	1894	794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	05/08/1993	57181	31808
Dal 29/09/2005 al 21/07/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Antonio Trojani	29/09/2005	66043	11654
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	19/10/2005	141403	82376
Dal 21/07/2015 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	notaio Luca Palumbo	21/07/2015	526	438
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	23/07/2015	76306	55934

A seguito di ispezioni ipotecarie risultano le seguenti formalità

A margine dell'atto di donazione notaio Luca Palumbo del 21.072015 rep.526 racc.438 risulta:

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE nn.139430/16207 del 02.11.2021 derivante da inefficacia parziale del 22.07.2021 emesso dal Tribunale di Roma rep.n.12844

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

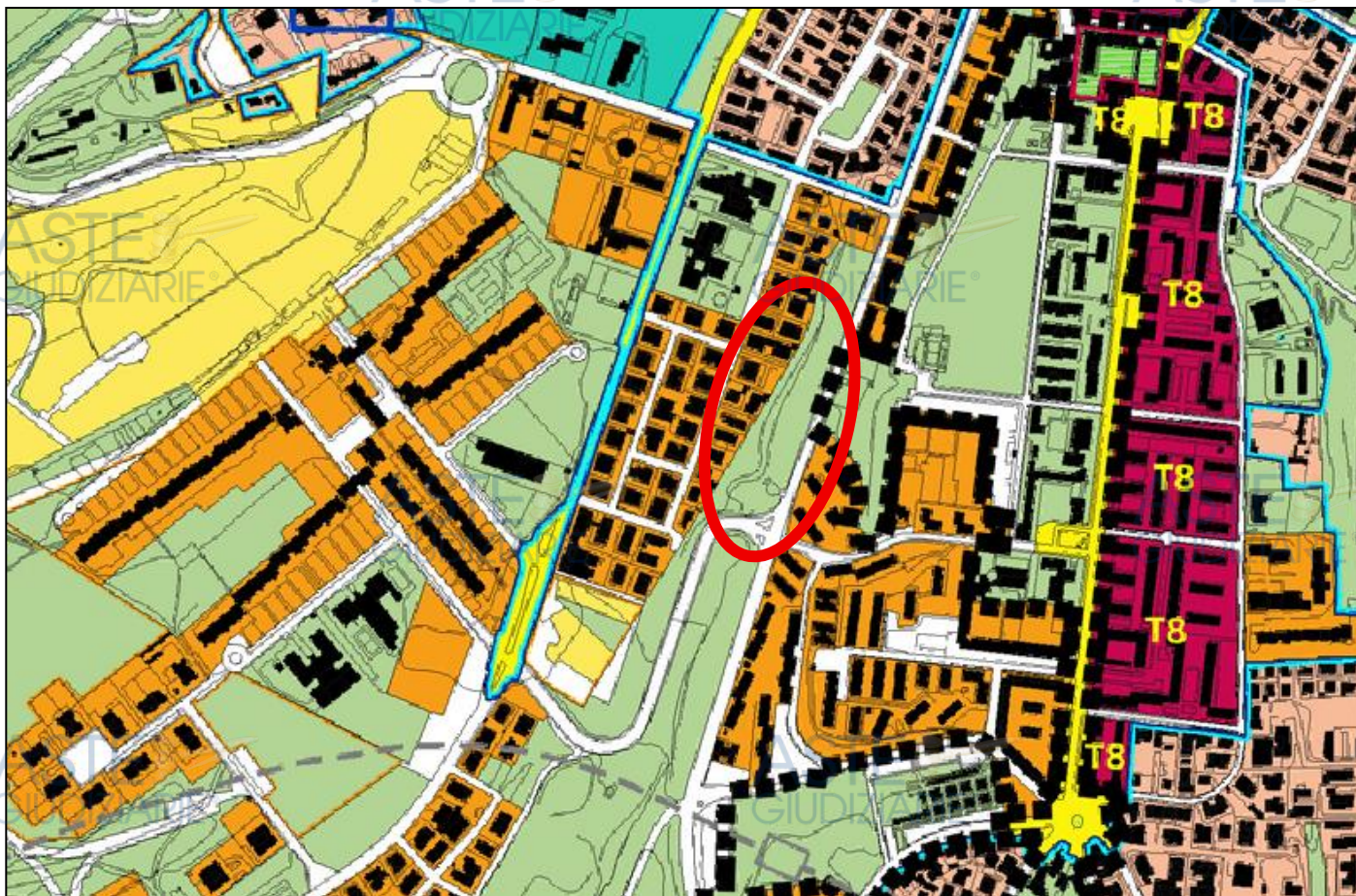
Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma 1 il 03/01/2017
Reg. gen. 768 - Reg. part. 644
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale– Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma 1 il 19/07/2017
Reg. gen. 86777 - Reg. part. 58624
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2025
Reg. gen. 11351 - Reg. part. 8285
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale



Art. 83. Servizi pubblici. Norme Generali

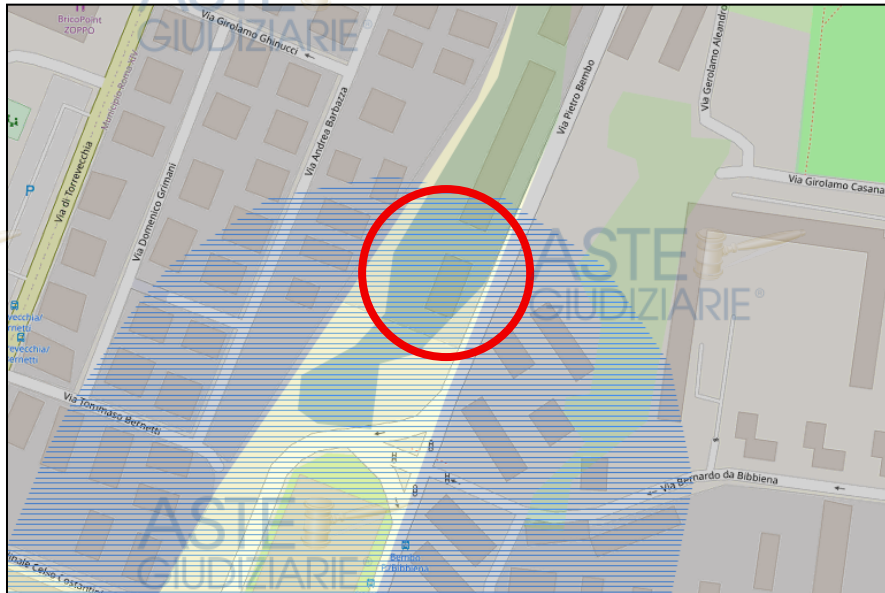
Art. 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

L'area in cui gli immobili sono ricompresi è parte di una variante di zonizzazione dell'area lungo Via Pietro Bembo nel tratto compreso tra Via Bernardo Bibbiena e Via Pietro Gaspari. Tale trasformazione, approvata ai sensi dell'art.34 della l.865/71 con Deliberazione di Consiglio Comunale n.4141 del 07.06.1983 (si allega copia) ha variato zona destinata a verde pubblico in zona residenziale.

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

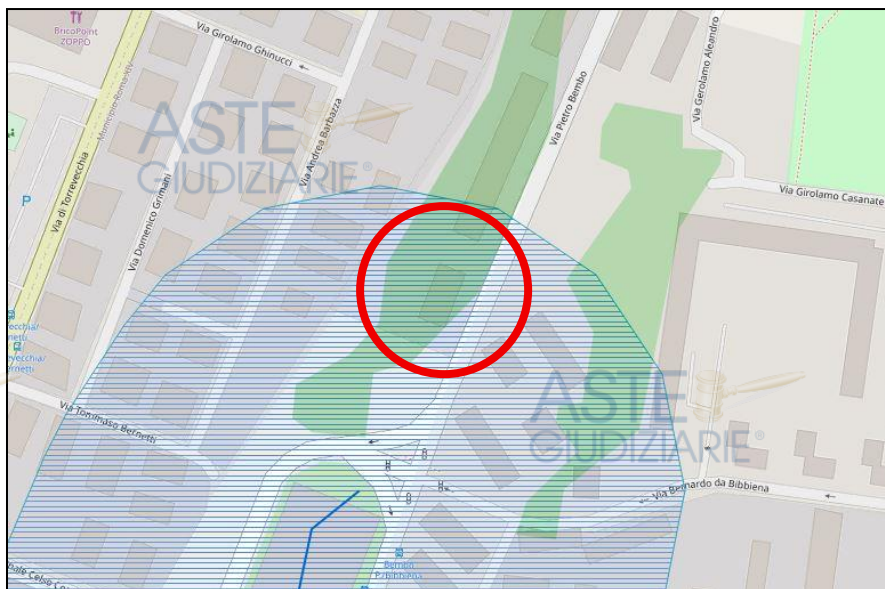
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

- > Sistema del Paesaggio Naturale
 - > Paesaggio Naturale
 - > Fascia di rispetto coste marine, lacuali e corsi d'acqua



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI

- > Vincoli Ricognitivi di Legge
 - > Fascia di rispetto corsi acque pubbliche Fosso di Val Favara o di Monte Spaccato
 - > Aree boscate



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

In data 05.05.2025 (QI/97367/2025) e 03.10.2025 (prot.QI/198133/2025) lo scrivente ha inoltrato regolari istanze di accesso agli atti amministrativi presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, finalizzate all'acquisizione del fascicolo progettuale. Ambedue le richieste non hanno portato al reperimento del fascicolo progettuale n. 36448/2003 richiesto (**si allegano attestazione di irreperibilità** prot. QI/136480/2025 e QI/216162/2025).

Il complesso immobiliare di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato con Concessione Edilizia rilasciata alla Progetto prot. n. 26577 del 17.04.2003 e con Permesso di Costruire in variante n.1186 prot. n. 68881 del 10.11.2003.

È stata reperita l'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (**prot.Dip.IX n.11935 del 23.02.2009**) presentata dalla "" la cui istruttoria non è ad oggi terminata; pertanto il fabbricato in cui l'immobile è ricompreso è privo del certificato di abitabilità. **Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, che potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le certificazioni impiantistiche e i collaudi.**

A seguito di ulteriori operazioni di ricerca si è reperita DIA prot.73152 del 28.12.2004 riferita in particolare all'appartamento. Lo scrivente ha inoltrato regolare istanza di accesso agli atti amministrativi presso il XIV municipio del Comune di Roma Direzione Tecnica (prot.CT/2025/0054621 del 24.04.2025). Con nota prot. CT/2025/0055562 pervenuta il 28.04.2025 la Direzione Tecnica - Ufficio Ispettorato Edilizio comunica che la documentazione richiesta è conservata in locali fuori sede non accessibili in sicurezza. Pertanto la Direzione è impossibilitata al reperimento degli atti relativi all'istanza richiesta e ci fornisce solo i Protocolli informatici:

- Comunicazione Inizio Lavori, Prot. CT/73152 del 28.12.2004.
- Comunicazione integrazione Inizio Lavori, Prot. CT/31408 del 07.06.2005.
- Comunicazione Fine Lavori, Prot. CT/67456 del 15.12.2005.

Si rappresenta che la **possibilità di utilizzare le risultanze catastali per legittimare lo stato di conformità** di un immobile è stata di recente sancita dal nuovo comma 1-bis dell'art. 9-bis del Testo Unico, introdotto dal D.L. 16 luglio 2020 n. 76 convertito con L. 11 settembre 2020 n. 120, che non ha fatto altro che consolidare la prassi già in vigore, ovvero quella di usare le risultanze tecniche (non necessariamente catastali) come dimostrazione di legittimità solo in due specifici contesti ben circostanziati dalla norma i quali sono:

1. immobile edificato in un periodo in cui non vi era obbligo di dotarsi di licenza;
2. **immobile edificato in forza di un titolo di cui esistono i riferimenti documentali, ma del quale non è più reperibile una copia** (come nel nostro caso).

Dunque ormai è sancito anche nella legge **che le risultanze catastali hanno valore probante solo in determinati, specifici contesti** e, soprattutto, è chiarito che tale evenienza non può in nessun caso sostituire, in termini di validità, un titolo edilizio esistente e reperibile, che fornisce indicazioni per la legittimità edilizia.

Pertanto ai fini della verifica della preesistenza lo scrivente terrà conto della planimetria catastale d'impianto che è l'unico documento ufficiale a cui è possibile fare riferimento. **Nella planimetria d'impianto del 2005 (data di presentazione 03.02.2005) allegata anche all'atto di compravendita del 29.09.2005 rep.66043 racc.11654 del notaio Carlo Antonio Trojani trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 al n.82376 di formalità; la sagoma dell'immobile e la distribuzione interna corrisponde all'attualità.**

Si precisa che le planimetrie catastali, di impianto o meno, non assumono valore sostitutivo di autorizzazione o titolo edilizio abilitativo; la loro presenza serve piuttosto a **dimostrare la legittimazione urbanistica**

dell'immobile (o Stato Legittimo) alla data del loro deposito al Catasto, con funzione complementare ai titoli edilizi mancanti perchè esonerati dall'obbligo di titolo oppure **insussistenti qualora smarriti**;

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



Fonte Google Earth maggio 2004 – preesistenza del complesso immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Ispezione ipotecaria

Data 03/10/2025 Ora 16:34:57

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1103434 del 03/10/2025

Inizio ispezione 03/10/2025 16:28:51

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6825

Registro particolare n. 4500

Presentazione n. 429 del 24/01/2003

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Decrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/01/2003
Notario
Sede

Numero di repertorio
Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Decrizione 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Voluntà catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	ASTE GIUDIZIARIE®			
Comune	H901 - ROMA	(RM)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	352 Particella	2629	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	40 are 76 centiare
Indirizzo	VIA PIETRO BEMBO			N. civico -

Immobile n. 2	ASTE GIUDIZIARIE®			
Comune	H901 - ROMA	(RM)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	352 Particella	2633	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	31 are
Indirizzo	VIA PIETRO BEMBO			N. civico -

Ispezione telematica

n. T1103434 del 03/10/2025

Inizio ispezione 03/10/2025 16:28:51

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6825

Registro particolare n. 4500

Presentazione n. 429 del 24/01/2003

Immobile n. 3

Comune	H501 - ROMA	(RM)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	352 Particella	2634	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	72 are 10 centiare
Indirizzo	VIA PIETRO BEMBO			N. civico -

Immobile n. 4

Comune	H501 - ROMA	(RM)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	352 Particella	2637	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 80 centiare
Indirizzo	VIA PIETRO BEMBO			N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di -			
Denominazione o ragione sociale	COMUNE DI ROMA	(RM)		
Sede	ROMA			
Codice fiscale	02438750986			
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/1			

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di -			
Denominazione o ragione sociale				
Sede				
Codice fiscale				
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/1			

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA "SI E' IMPEGNATA PER SE', SUOI EREDI ED AVENTICAUZA: - A VINCOLARE IRREVOCABILMENTE E DEFINITIVAMENTE IL LOTTO DI TERRENO DI METRI QUADRATI 14866- DI SUA PROPRIETA', AL SERVIZIO DELLA COSTRUZIONE PROGETTATA COSI' COME RISP. ULTDALLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'UNITO ATTO SOTTO LA LETTERA *A*;- A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI AL PIANO SERVIZIO AL PIANO INTERRATO AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI, COSI' COME RIPORTATO NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA;- A DESTINARE ED A MANTENERE PERMANENTEMENTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA

Ispezione telematica

ASTE GIUDIZIARIE n. T1103434 del 03/10/2025 **ASTE GIUDIZIARIE**
Inizio ispezione 03/10/2025 16:38:51
Richiedente Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6825
Registro particolare n. 4500 Presentazione n. 429 del 24/01/2003

DI METRI QUADRATI 3.799,89 - DI CUI MQ. 1.475,50 - A PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO E MQ. 2.324,39 - A PARCHEGGIO DI TIPO CONDOMINIALE AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI, ASSUMENDONE A PROPRIA CURA E SPESA LA ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE E SISTEMAZIONE, COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA ALLEGATA, NELLA QUALE LA SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO E' COLORATA IN ROSSO, SI E' IMPEGNATA INOLTRE, A SISTEMARE A MANTENERE E PERMANENTEMENTE A GIARDINO GLI SPAZI DI DISTACCO DEL FABBRICATO E A GIARDINO PENSILE I SOLAI DI COPERTURA INVADENTI I DISTACCHI CON COLTRE DI TERRA VEGETALE DI ALMENO CM. 60 (SESSANTA), NONCHE' A PORRE A DIMORA N° 30 (TRENTA) ALBERI DI ALTEZZA NON INFERIORE A METRI 4,50 COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA ALLEGATA, NELLA QUALE LE SUPERFICI DESTINATE A GIARDINO SONO COLORATE IN VERDE.





Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Ispezione ipotecaria

Data 03/10/2025 Ora 16:34:58

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1103434 del 03/10/2025

Inizio ispezione 03/10/2025 16:28:51

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 92080

Registro particolare n. 60492

Presentazione n. 102 del 25/10/2003

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 23/10/2003
Notario: FENOALTEA PAOLO
Sede: ROMA (RM)

Numero di repertorio: 7252
Codice fiscale: FNL PLA 67P04 H901 Z

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO TRA VIVI
Descrizione: 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Voluntà catastale automatica: NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali: 1 Soggetti a favore: 1 Soggetti contro: 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	H901 - ROMA	(RM)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	352 Particella	2742	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Indirizzo	LOC. PRIMAVALLE VIA PIETRO BEMBO		N. civico	-

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	H901 - ROMA	(RM)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	352 Particella	2629/B	Subalterno	-

Ispezione telematica

Richiedente

n. T1103434 del 03/10/2025

Inizio ispezione 03/10/2025 16:28:51

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 92080

Registro particolare n. 60492

Presentazione n. 102 del 25/10/2003

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI ROMA
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 02438750986
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA CAUSA, SI IMPEGNA: A) VINCOLARE L'AREA OCCORRENTE DI METRI QUADRATI 890 (OT TOMILANOVECENTOTTANTA) DI SUA PROPRIETA', AL SERVIZIO DELLA PROGETTATA COSTRUZIONE COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO IN TRASCRIZIONE; B) A DESTINARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE UNA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 2.674,67 (DUEMILASEICENTOSETTANTAQUATTRO VIRGOLA SESSANTASETTE) A PARCHEGGIO PRIVATO AL SERVIZIO DELL'EDIFICIO, COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO IN TRASCRIZIONE, NELLA QUALE LA SUPERFICIE A PARCHEGGIO E' PERIMETRATA IN ROSSO, NONCHE' A SISTEMARE E MANTENERE A GIARDINO GLI SPAZII DI STACCO DEL FABBRICATO ED A GIARDINO PENSILE I SOLAI DI COPERTURA INVADENTII DISTACCHI CON COLTRE DI TERRA VEGETALE DI ALMENO CM. 60, NONCHE' A PORRE A DIMORA N. 35 (TRENTACINQUE) ALBERI DI ALTEZZA NON INFERIORE A MT. 4,90 (QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA), COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "C" ALL'ATTO IN TRASCRIZIONE NELLA QUALE LE SUPERFICI DESTINATE A VERDE SONO PERIMETRATE IN VERDE; C) A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI AL PIANO SOFFITTA, COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "D" ALL'ATTO IN TRASCRIZIONE; D) FINO A QUANDO NON INTERVENGA UNA MODIFICA ALLE NORME VIGENTI CHE CONSENTONO MAGGIORE CUBATURA NELLA ZONA OVVERO UN TRASFERIMENTO DI CUBATURA NEI LIMITI CONSENTITI A SEGUITO DI VARIANTE AL PRESENTE PROGETTO RITUALMENTE AUTORIZZATO DAL COMUNE DI ROMA A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA SUPERFICIE COPERTA A PILOTY DEL PIANO TERRA A GIORNO E LIBERA, COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "E" ALL'ATTO IN TRASCRIZIONE SALVO ADIBIRLA A

Ispezione telematica

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 92080

Registro particolare n. 60492

n. T1 103434 del 03/10/2025

Inizio ispezione 03/10/2025 16:28:51

Tassa versata € 4,00

Presentazione n. 102 del 25/10/2003

PARCHEGGIO E SALVO I VOLUMI TECNICI RELATIVI AI VANI SCALA ED ASCENSORI E CIO' FINO A QUANDO NON INTERVENGA UNA MODIFICA ALLE NORME VIGENTICHE CONSENTA UNA MAGGIORE CUBATURA NEI LIMITI CONSENTITI A SEGUITO DI VARIANTE APPROVATA AL PRESENTE PROGETTO. PER IL PRESENTE ATTO D'OBBLIGO STIPULATO AI SENSI DELLA LEGGE N. 10 DEL 28 GENNAIO 1977 SI CHIEDE IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO DI CUI ALL'ARTICOLO 32 SECONDO COMMA DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601.





Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Ispezione ipotecaria

Data 03/10/2025 Ora 16:34:59

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1103434 del 03/10/2025

Inizio ispezione 03/10/2025 16:38:51

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 67059

Registro particolare n. 39642

Presentazione n. 20 del 25/05/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

De descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/05/2005
Notaio FENOALTEA ENRICO
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 35765
Codice fiscale FNL NRC 38D26 H501 I

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
De descrizione 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Voluntà catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	H501 - ROMA	(RM)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	352 Particella	2753	Su balzerno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-	
Indirizzo	LOC. PRIMAVALLE VIA PIETRO BEMBO				M. civico -

Identificativi de ll'immobile ne lla formazionalità precedente:

Comune	H501 - ROMA	(RM)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	352 Particella	2742	Su balzerno	-	
Comune	H501 - ROMA	(RM)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	352 Particella	2629	Su balzerno	-	

Ispezione telematica

Richiedenti

n. T1103434 del 03/10/2025

Inizio ispezione 03/10/2025 16:28:51

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 67059

Registro particolare n. 39642

Presentazione n. 20 del 25/05/2005

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI ROMA
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 02438750986
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA' CON IL PRESENTE ATTO PER SE' ED AVENTI CAUSA, SI IMPEGNA: A) A DESTINARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE UNA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 2.674,67 (DUEMILASEICENTOSETTANTAQUATTRO VIRGOLA SESSANTASETTE) A PARCHEGGIO PRIVATO AL SERVIZIO DELL'EDIFICIO, COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO IN TRASCRIZIONE NELLA QUALE LA SUPERFICIE A PARCHEGGIO E' PERIMETRATA IN ROSSO, NONCHE' A SISTEMARE E MANTENERE A GIARDINO GLI SPAZI DI DISTACCO DEL FABBRICATO ED A GIARDINO PENSILE I SOLAI DI COPERTURA INVADENTI I DISTACCHI CON COLTRE DI TERRA VEGETALE DI ALMENO CM. 60, NONCHE' A PORRE A DIMORA N. 35 (TRENTACINQUE) ALBERI DI ALTEZZA NON INFERIORE A MT. 4,50 (QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA), COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO IN TRASCRIZIONE NELLA QUALE LE SUPERFICI DESTINATE A VERDE SONO PRIMETRATE IN VERDE; B) FINO A QUANDO NON INTERVENGA UNA MODIFICA ALLE NORME VIGENTI CHE CONSENTONO MAGGIORE CUBATURA NELLA ZONA OVVERO UN TRASFERIMENTO DI CUBATURA NEI LIMITI CONSENTITI A SEGUITO DI VARIANTE AL PRESENTE PROGETTO RITUALMENTE AUTORIZZATO DAL COMUNE DI ROMA A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA SUPERFICIE COPERTA A PILOTY DEL PIANO TERRA A GIORNO E LIBERA, COSI' COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO IN TRASCRIZIONE; SALVO ADIBIRLA A PARCHEGGIO E SALVO I VOLUMI TECNICI RELATIVI AI VANI SCALA ED ASCENSORI ECIO' FINO A QUANDO NON INTERVENGA UNA MODIFICA ALLE NORME VIGENTI CHE CONSENTA UNA MAGGIORE CUBATURA NEI LIMITI CONSENTITI A SEGUITO DI VARIANTE APPROVATA AL PRESENTE PROGETTO. PER IL PRESENTE ATTO D'OBBLIGO STIPULATO AI SENSI DELLA LEGGE N. 10 DEL 28 GENNAIO 1977 SI CHIEDE IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO DI CUI ALL'ARTICOLO 32 SECONDO COMMA DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE

Ispezione telematica

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 67059

Registro particolare n. 39642

n. T1103434 del 03/10/2025

Inizio ispezione 03/10/2025 16:28:51

Tassa versata € 4,00

Presentazione n. 20 del 25/05/2005

1973 N. 601.

Ufficio di ROMA 1 - Trascrizione N. RP 82376 del 2005
Ispezione codice invio 221727219 del 14/04/2025

Pag. 7 Segue

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Scala 1:100

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Pietro Bembo _____	
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 352 Particella: 2753 Subalterno: 83	Compilata da: Guidi Gianluca Iscritto all'Albo: Geometri Prov. Roma N. 8223

APPARTAMENTO
PIANO SECONDO INT. 5A SC. A

Allegato A *ree. 11654*

[Handwritten signature]

Stampa: GIUSTIZIA - ROMA

Agenzia del Territorio
OSTO FABBRICATI
Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Pietro Bembo

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 352 Particella: 2753 Subalterno: 26	Compilata da: Guidi Gianluca Iscritto all'Albo Geometri Prov. Roma
--	--

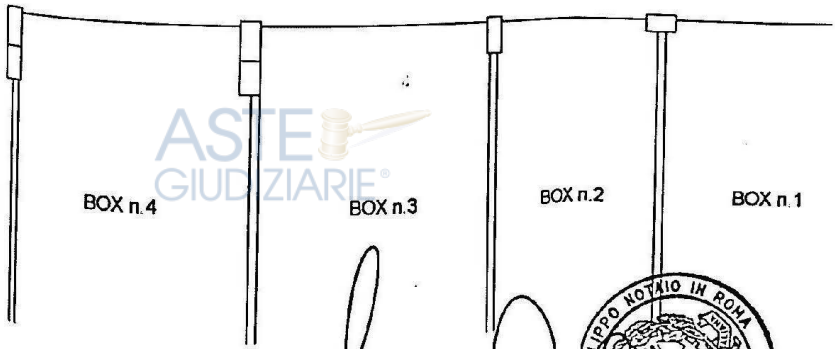
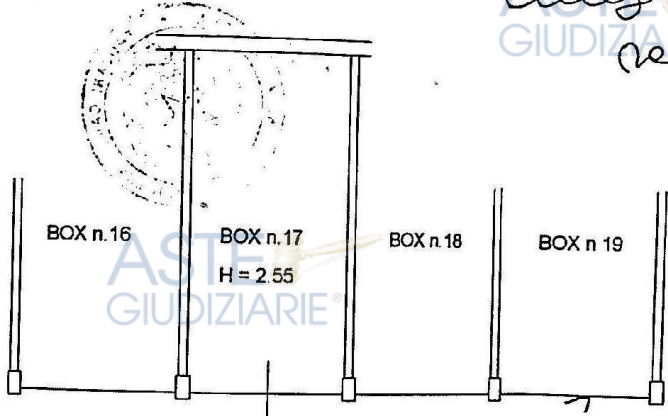
Scala 1: 100

112

11223

BOX
PIANO TERRA N.17

Allegato B
rec. 11654



[Handwritten signature]

Stampa circolare: **GIULIO ROTAI IN ROMA**

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia Privata
Ufficio Archivio Pratiche Edilizie

ASTE
GIUDIZIARIE®

ROMA CAPITALE 61
24 GIU. 2025
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA Prot. n. QI 136480

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al Sig. INFANTE Pietro
PEC: arch.pietro.infante@pec.archrm.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Istanza di accesso agli atti prot. 97367/2025.
Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità della documentazione relativa al fascicolo progettuale n. 36448/2003.
Art. 9-bis del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata dal Sig. INFANTE Pietro pervenuta con nota prot. QI/97367 del 05/05/2025 si comunica che, in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio dipartimentale, la documentazione relativa all'immobile sito in Via Pietro Bembo, 114 dell'istanza in oggetto è irreperibile, in quanto il fascicolo progettuale risulta non presente negli archivi; di seguito il/i protocollo/i di suo interesse: 36448/2003.

Non essendo stato possibile accertare in via definitiva i motivi di tale irreperibilità, si comunica che in caso di eventuale rinvenimento del fascicolo progettuale e/o della documentazione richiesta, sarà cura di questo Ufficio informare tempestivamente la S.V., al fine di consentire l'accesso agli atti.

Ad ogni buon conto si rappresenta che, nelle more delle ulteriori attività di ricerca e verifica, ferme restando le valutazioni di questo Ufficio riguardo la sussistenza dei presupposti per denunciare all'Autorità Giudiziaria lo smarrimento e/o irreperibilità degli atti di cui trattasi, la presente è comunicata anche a valere quale attestazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9-bis, comma I bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Responsabile dell'Ufficio Archivio
Monica Miscioscia

Direttore di Direzione
Ing. Piero Presutti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Roma Capitale
Archivio Urbanistica
Viale della Civiltà del Lavoro 10, 00144 - Roma
Telefono +39 06.6710.71389
E-mail: archivio.urbanistica@comune.roma.it
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia Privata
Ufficio Archivio Pratiche EdilizieASTE
GIUDIZIARIE®

	ROMA CAPITALE	61
28 OTT. 2025		
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA		
Prot. n. QI 216162		

ASTE
GIUDIZIARIE®Al Sig. INFANTE Pietro
PEC: arch.pietro.infante@pec.archrm.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Istanza di accesso agli atti prot. 198133/2025.
Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità della documentazione relativa al fascicolo progettuale n. 36448/2003.
Art. 9-bis del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata dal Sig. INFANTE Pietro pervenuta con nota prot. QI/198133 del 03/10/2025 si comunica che, in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio dipartimentale, la documentazione relativa all'immobile sito in Via Pietro Bembo, 114 dell'istanza in oggetto è irreperibile, in quanto il fascicolo progettuale risulta non presente negli archivi; di seguito il protocollo di suo interesse: 36448/2003.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non essendo stato possibile accertare in via definitiva i motivi di tale irreperibilità, si comunica che in caso di eventuale rinvenimento del fascicolo progettuale e/o della documentazione richiesta, sarà cura di questo Ufficio informare tempestivamente la S.V., al fine di consentire l'accesso agli atti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ad ogni buon conto si rappresenta che, nelle more delle ulteriori attività di ricerca e verifica, ferme restando le valutazioni di questo Ufficio riguardo la sussistenza dei presupposti per denunciare all'Autorità Giudiziaria lo smarrimento e/o irreperibilità degli atti di cui trattasi, la presente è comunicata anche a valere quale attestazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9-bis, comma I bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Il Responsabile dell'Ufficio Archivio
Monica MisciosciaDirettore di Direzione
Ing. Pietro PresuttiASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Roma Capitale
Archivio Urbanistica
Viale della Civiltà del Lavoro 10, 00144 - Roma
Telefono +39 06.6710.71389
E-mail: archivio.urbanistica@comune.roma.it
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ROMA

Municipio Roma XIV Monte Mario
Direzione Tecnica - Ufficio Ispettorato Edilizio

All'

Arch. Pietro Infante

PEC/Mail: ids.studio.infante@gmail.comProt. CT/2025/0055562
del 28/04/2025

e p. c.

U.R.P. Municipio Roma XIV

OGGETTO: Risposta alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi. Rif. Prot. CT/54621 del 24/04/2025 - Rep. n. 6188 del 28/04/2025. Richiedente: Arch. Pietro Infante, in qualità di Esperto Stimatore nominato dal Tribunale di Roma - Procedura esecutiva RGE 51/2025. Immobile sito in Roma, Via Pietro Bembo, n. 112.

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti indicata in oggetto, si precisa che è possibile fornire copia delle istanze edilizie soltanto se presenti in archivio informatico poiché la documentazione cartacea relativa ad atti e documenti della Direzione Tecnica, a causa di trasferimenti operati nel corso degli anni presso archivi esterni, con continue vicissitudini e cambi di collocazione, è conservata parte in locali fuori sede non accessibili in sicurezza (atti fino al 2011), e parte in deposito sito al piano seminterrato in sede (atti dal 2012 ad oggi), interdetto al personale dai Responsabili del Servizio Prevenzione e Protezione del Municipio, poiché non agibile in sicurezza.

Questa Direzione Tecnica ha già richiesto a quanti di competenza l'immediata disponibilità di locali accessibili, sicuri e limitrofi agli uffici di provenienza per il collocamento e la pronta reperibilità della documentazione succitata, ed al tempo stesso, ha iniziato a predisporre le procedure per i lavori di adeguamento di locali idonei ad ospitare l'archivio degli atti amministrativi ed il conseguente trasferimento degli stessi a lavori ultimati.

Considerato quanto sopra, la scrivente Direzione è allo stato attuale impossibilitata al reperimento degli atti relativi all'istanza presentata.

Prima della disponibilità di un archivio accessibile ed idoneo non sarà possibile il reperimento ed il rilascio degli atti relativi all'istanza presentata.

Ad ogni modo si esplicita che, in base alle informazioni fornite e per quanto suddetto, sul Protocollo Informatico, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Comunicazione Inizio Lavori, Prot. CT/73152 del 28/12/2004, non scannerizzata, pertanto rilasciabile esclusivamente la ricevuta di protocollazione.
- Comunicazione integrazione Inizio Lavori, Prot. CT/31408 del 07/06/2005, non scannerizzata, pertanto rilasciabile esclusivamente la ricevuta di protocollazione.
- Comunicazione Fine Lavori, Prot. CT/67456 del 15/12/2005, non scannerizzata, pertanto rilasciabile esclusivamente la ricevuta di protocollazione.

Roma, 28/04/2025

Roma Capitale – Municipio Roma XIV Monte Mario
Piazza S. Maria della Pietà n. 5 – Pad. 32
Telefono +39 06 69619 804
protocollo.municipioroma14@pec.comune.roma.it

ROMA

Dipartimento IX
Comune di Roma
Ufficio Agibilità



COPIA PER L'INTERESSATO

Ricevuta di presentazione della Richiesta del Certificato di Agibilità

DA COMPILARE A CURA DELL'INTERESSATO IN DUPLICE COPIA
(UNA COPIA PER L'UFFICIO ED UNA PER L'INTERESSATO)

Al sensi del D.P.R. 380/01

INTESTATARIO _____

UBICAZIONE IMMOBILE VIA PIETRO BATTISI 118A-88-90-100-110-112-114

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

MUNICIPIO XIX^a

TITOLI AUTORIZZATIVI _____

BOLLETTINO DI C/C € 88,24 N. _____ DEL 23-02-2009

UFF. POSTALE DI _____

BOLLETTINO DI C/C DEL PAGAMENTO DEI DIRITTI TECNICI N. _____
DEL 23-02-2009 UFF. POSTALE DI _____

Con la presente ricevuta si dà formale avvio del Procedimento.

Le richieste presentate incomplete della documentazione obbligatoria prevista dalla normativa vigente in materia, del pagamento dei diritti istruttori e dei diritti tecnici non potranno formare oggetto di istruttoria da parte di questo Ufficio e saranno archiviate.

Decorso 60 giorni il silenzio dell'Amministrazione sull'istanza del privato intesa all'ottenimento del Certificato di Agibilità assume significato di assenso solamente quando le dichiarazioni rese risultino veritiere e la domanda sia completa di tutta la documentazione prescritta (art. 20, comma 1, della Legge 241/90 e art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/01).

Nel rispetto di quanto previsto dalla Legge 241/90 e dall'art. 76 del D.P.R. 445/00 le richieste di agibilità per le quali il silenzio dell'Amministrazione ha assunto significato di assenso, verranno sottoposte al controllo igienico - sanitario e tecnico - urbanistico.

Responsabile del Procedimento: _____

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.114, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2°

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO BEMBO N.112, INTERNO 17, PIANO PT

A seguito di colloqui intercorsi con il **** Omissis ****, amministratore del condominio di Via Pietro Bembo 86/114, è emerso che risultano oneri condominiali insoluti a carico degli esecutati che ammontano a € 3.195,93 (si allega documentazione ricevuta dall'amministratore).

Si precisa che i conteggi forniti dall'amministratore sono aggiornati alla data del 02/09/2025 e che, pertanto, non è possibile definire con certezza l'ammontare della morosità alla data di emissione del decreto di trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla 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 e 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 2753, Sub. 83, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 2) Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, zona Primavalle Torvecchia Via di Torvecchia - semiperiferia
Abitazioni in stabili di fascia media: **2.695,00 €/mq**
(borsinoimmobiliare.it di Roma - ottobre 2025)

Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)

Abitazioni civili: **2.800,00 €/mq**

(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024)

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 287.000,00 / 91,00 mq = 3.153,84 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 305.000,00 / 95,00 mq = 3.210,52€/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 310.000,00 /100,00 mq = 3.100,00 €/mq;

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

$(3.153,84 \text{ €/mq} + 3.210,52 \text{ €/mq} + 3.100,00 \text{ €/mq})/3 = 9.464,36 \text{ €/mq} /3 = 3.154,78 \text{ €/mq}$
arrotondato a **3.100,00 €/mq**

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

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 $2.695,00 \text{ €/mq} + 2.800,00 \text{ €/mq} + 3.100,00 \text{ €/mq} / 3 = 8.595,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.865,00 \text{ €/mq}$
arrotondato a **2.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 $75,50 \text{ mq} \times 2.900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 218.950,00$
arrotondato a **€ 219.000,00**

Valore di stima del bene1: € 219.000,00

- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 2753, Sub. 26, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

- 1) Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 2) Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, zona Primavalle Torreecchia Via di Torreecchia - semiperiferia

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

Box: 1.450,00 €/mq

(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024)

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 25.000,00 / 19,00 mq = 1.315,78 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 30.000,00 / 20,00 mq = 1.500,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 29.000,00 / 18,00 mq = 1.611,11 €/mq;

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

$$(1.315,78 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} + 1.611,11 \text{ €/mq}) / 3 = 4.426,89 \text{ €/mq} / 3 = 1.475,63 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **1.500,00 €/mq**

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

$$\text{Valore di riferimento 1} + \text{Valore di riferimento 2} + \text{Valore di riferimento 3} / 3 = \text{Valore medio}$$

$$1.387,00 \text{ €/mq} + 1.450,00 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} / 3 = 4.337,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.445,66 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **1.500,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$19,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ 28.500,00}$$

Valore di stima del bene2: € 28.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°	75,50 mq	2.900,00 €/mq	€ 218.950,00	100,00%	€ 219.000,00
Bene N° 2 - Box auto Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT	19,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 28.500,00	100,00%	€ 28.500,00
				Valore di stima:	€ 247.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

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

€ 247.500,00 - 10% = € 222.750,00 arrotondato a € 223.000,00

Valore finale di stima: € 223.000,00

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti municipio
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti D.PAU
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobili paragonabili bene n.1
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobili paragonabili bene n.2
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it)
- ✓ Altri allegati - Quotazioni Agenzia delle entrate (OMI)
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Planimetrie stato dei luoghi bene n.1
- ✓ Altri allegati - Planimetrie stato dei luoghi bene n.2
- ✓ Altri allegati - Rilievo fotografico bene n.1 - bene n.2
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà dei **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, quartiere Primavalle quadrante nord-ovest della città; all'interno del Grande Raccordo Anulare più precisamente in Via Pietro Bembo n.114, scala A, piano secondo, interno 5.

L'appartamento è parte di un compendio immobiliare composto di tre fabbricati per civile abitazione denominati A, B, C, per complessive 5 scale; la palazzina identificata dalla lettera "A" ospita l'appartamento de quo.

Esternamente il fabbricato è composto di quattro piani fuori terra rivestiti in cortina intonaco civile di colore chiaro tendentesi presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 15/05/2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Cristina Savorelli, il **** Omissis ****, in qualità di comproprietario esecutato e sua moglie.

L'accesso pedonale al fabbricato in cui l'immobile è ricompreso avviene dal civico 114 di Via Pietro Bembo, mentre il carrabile dal civico 112 della stessa via.

Si tratta di un appartamento al secondo piano così composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, due balconi.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni mediocri; è presente un'evidente infiltrazione con distacco dell'intonaco nella parete divisoria tra ingresso e bagno n.1 vedi foto a pag.7.

I pavimenti sono in grès, gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc. Tutti gli infissi sono dotati di grate anti intrusione in materiale metallico di colore bianco.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 2753, Sub. 83, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT

Il bene n.2, anch'esso di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, che sarà venduto unitamente all'appartamento, è un box auto che si trova al piano terra dello stesso fabbricato descritto al bene n.1.

L'accesso carrabile avviene dal civico 112 di Via Pietro Bembo attraverso un cancello automatico in materiale metallico.

Al box auto, catastalmente distinto dal numero 17, vi si accede tramite una porta basculante manuale in lamiera zincata, la pavimentazione è in battuto di cemento, ed è composto di un unico vano di forma regolare.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 2753, Sub. 26, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Prezzo base d'asta: € 223.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 223.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.114, edificio A, interno 5, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 2753, Sub. 83, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	75,50 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà dei Sig. **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, quartiere Primavalle quadrante nord-ovest della città; all'interno del Grande Raccordo Anulare più precisamente in Via Pietro Bembo n.114, scala A, piano secondo, interno 5.</p> <p>L'appartamento è parte di un compendio immobiliare composto di tre fabbricati per civile abitazione denominati A, B, C, per complessive 5 scale; la palazzina identificata dalla lettera "A" ospita l'appartamento de quo.</p> <p>Esternamente il fabbricato è composto di quattro piani fuori terra rivestiti in cortina intonaco civile di colore chiaro tendentesi presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.</p> <p>Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 15/05/2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Cristina Savorelli, il Sig. **** Omissis ****, in qualità di comproprietario esecutato e sua moglie.</p> <p>L'accesso pedonale al fabbricato in cui l'immobile è ricompreso avviene dal civico 114 di Via Pietro Bembo, mentre il carrabile dal civico 112 della stessa via.</p> <p>Si tratta di un appartamento al secondo piano così composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, due balconi.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni mediocri; è presente un'evidente infiltrazione con distacco dell'intonaco nella parete divisoria tra ingresso e bagno n.1 Vedi foto a pag.7.</p> <p>I pavimenti sono in grès, gli infissi sono in pvc effetto legno con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc. Tutti gli infissi sono dotati di grate anti intrusione in materiale metallico di colore bianco.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.</p>		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano occupati dall'esecutato comproprietario **** Omissis **** e dalla sua famiglia come meglio descritto nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario che si allega.		

Bene N° 2 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pietro Bembo n.112, interno 17, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 2753, Sub. 26, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene n.2, anch'esso di proprietà dei Sig.ri che sarà venduto unitamente all'appartamento, è un box auto che si trova al piano terra dello stesso fabbricato descritto al bene n.1.</p> <p>L'accesso carrabile avviene dal civico 112 di Via Pietro Bembo attraverso un cancello automatico in materiale metallico.</p> <p>Al box auto, catastalmente distinto dal numero 17, vi si accede tramite una porta basculante manuale in lamiera zincata, la pavimentazione è in battuto di cemento, ed è composto di un unico vano di forma regolare.</p>		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano occupati dall'esecutato comproprietario **** Omissis **** e dalla sua famiglia come meglio descritto nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario che si allega.		