

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 547/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *omissis* ****

contro

**** *omissis* ****

**** *omissis* ****

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Labranca 44, scala A4, interno 14, piano 4, censito al fg 111 part 1355 sub 509.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209, part 2863, sub 20	7
LOTTO 1	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	18
LOTTO 2	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	20
Titolarità.....	21
BENE N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	21

Confini	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	21
Consistenza	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	22
Dati Catastali.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	24
Patti	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	26
Stato conservativo.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	27

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	27
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	31
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9.....	33
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20.....	33
Stima / Formazione lotti.....	34

ASTE GIUDIZIARIE® Lotto 1.....	ASTE GIUDIZIARIE®	34
ASTE GIUDIZIARIE® Lotto 2.....	ASTE GIUDIZIARIE®	35
Riepilogo bando d'asta.....		38
Lotto 1		38
Lotto 2		38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 547/2025 del R.G.E.....	ASTE GIUDIZIARIE®	39
Lotto 1	ASTE GIUDIZIARIE®	39
Lotto 2	ASTE GIUDIZIARIE®	40



All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via del Giuba 22, - 00199 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, pec fgravina@pec.ording.roma.it, tel. 335 8755153, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2025 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 Antonio Labranca 44, scala A4, interno 14, piano 4, censito al fg 111 part 1355 sub 509 (Coord. Geografiche: 41°99'06", 12°40'46")
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9 (Coord. Geografiche: 41°97'29", 12°43'93")
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20 (Coord. Geografiche: 41°97'29", 12°43'93")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LABRANCA 44, SCALA A4, INTERNO 14, PIANO 4, CENSITO AL FG 111 PART 1355 SUB 509

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è sita nel Comune di Roma ed è censita al cdf al foglio 111, particella 1355, subalterno 509. Essa fa parte del complesso condominiale denominato "Via Antonio Labranca n. 44" ed è ubicata alla scala A5, interno 14, al quarto piano. Il complesso condominiale all'interno del quale si inserisce l'unità risulta costituito da nove fabbricati, caratterizzati da geometrie tra loro simili e disposti lungo un asse viario rettilineo, al quale si accede direttamente dal civico 44 di Via Antonio Labranca. Tale organizzazione planimetrica conferisce al complesso una configurazione ordinata e funzionale, con accessi ben definiti e distribuzione omogenea degli edifici. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è organizzata secondo una distribuzione interna razionale e funzionale. L'ingresso introduce direttamente nella zona giorno, costituita da un ambiente soggiorno/pranzo che si presenta in continuità spaziale con la cucina, creando un unico spazio aperto destinato alle principali attività quotidiane. La zona notte è separata dalla zona giorno mediante un corridoio di servizio, lungo il quale si colloca il bagno. Proseguendo lungo tale disimpegno si accede alla camera da letto, ambiente riservato e ben distinto dagli spazi comuni dell'abitazione. La camera è dotata di affaccio diretto su un balcone di sviluppo lineare, accessibile in via esclusiva dalla stessa, elemento che contribuisce a migliorare la fruibilità e l'illuminazione naturale del locale. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:

- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

Appartamento ubicato in Via di Grottarossa n. 102, appartenente al Condominio Via di Grotta Rossa 102 Pal. A, censito al cdf del Comune di Roma al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9. L'appartamento appartiene ad un fabbricato lineare composto da n. 10 appartamenti, articolati su n. 5 blocchi abitativi ciascuno composto da: piano interrato e piano terra, che formano la prima unità immobiliare; piano primo e piano sottotetto, che formano la seconda unità immobiliare.

Il cespite staggito appartiene alla prima tipologia di appartamenti, vi si accede dalla viabilità condominiale, dove al piano strada si trova la porta di ingresso, sotto un porticato, ed è così composto:

- piano rialzato: soggiorno/pranzo, bagno, cucina, patio esterno, area giardinata (posteriore), area esterna pavimentata (anteriore);
- piano interrato: n. 2 camere da letto, bagno ed altro ambiente.

Il collegamento tra i piani avviene attraverso una scala interna. Al patio del piano terra vi si accede attraverso una porta finestra mentre all'area giardinate, posta ad una quota ribassata rispetto al piano terra, da una rampa di scale che insiste sul patio esterno.

L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui:

- Impianto elettrico;
- Impianto FM;
- Impianto di illuminazione e comandi luce;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209, PART 2863, SUB 20

Posto auto sito in Roma, censito al cdf al foglio 209, particella 2863, subalterno 20, appartiene al complesso condominiale denominato "Via di Grottarossa n. 102 Pal, A". Il bene risulta pertinenziale all'appartamento interno identificato al sub 8 graffato sub 9, ed occupa parte del porticato coperto che serve l'ingresso dell'unità immobiliare. L'accesso al cespite avviene dall'ingresso carrabile di Via di Grottarossa n. 102, attraverso la viabilità interna che, dalla sede stradale condominiale, conduce fino al predetto appartamento interno 4. L'area risulta pavimentata e delimitata in parte, verso le proprietà confinanti, dalle strutture del fabbricato. Allo stato attuale, gli spazi risultano utilizzati in maniera appropriata.

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



L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nel territorio del Comune di Roma Capitale, all'interno del quadrante nord-occidentale della città, in località "La Giustiniana", area residenziale appartenente al Municipio XV. La zona de "La Giustiniana" si colloca immediatamente al di fuori del Grande Raccordo Anulare, lungo l'asse viario rappresentato dalla Via Cassia, importante arteria di collegamento tra il centro urbano e i comuni dell'hinterland settentrionale. L'accesso diretto all'immobile avviene da Via Antonio Labranca n. 44, strada secondaria a carattere prevalentemente residenziale. Il contesto urbanistico in cui ricade il cespite è caratterizzato da una prevalenza di edilizia a bassa e media densità, composta principalmente da villini unifamiliari, edifici bifamiliari e piccoli complessi condominiali, spesso dotati di aree verdi pertinenziali. L'assetto urbanistico presenta un buon equilibrio tra spazi edificati e aree naturali, con presenza diffusa di vegetazione e zone a verde. Il quartiere risulta dotato dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare, si rileva la presenza di esercizi commerciali di vicinato, attività di somministrazione, supermercati, farmacie, istituti bancari e uffici postali, localizzati prevalentemente lungo Via Cassia e nelle immediate vicinanze. Per quanto concerne i servizi di istruzione, l'area è servita da scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, sia pubbliche che private, ubicate nel raggio di pochi chilometri. Sono inoltre presenti strutture sportive, centri ricreativi e luoghi di culto. Sotto il profilo sanitario, il quartiere è servito da ambulatori medici e farmacie, mentre le principali strutture ospedaliere risultano raggiungibili in tempi contenuti mediante viabilità ordinaria. La zona gode di discreta accessibilità sia con mezzi privati sia tramite trasporto pubblico. La vicinanza al Grande Raccordo Anulare consente un agevole collegamento con le principali direttrici autostradali e con le diverse aree della città. Il trasporto pubblico è garantito da linee di autobus urbani ed extraurbani che collegano la zona con il centro cittadino e con le stazioni ferroviarie limitrofe. In particolare, la stazione de La Giustiniana, posta sulla linea ferroviaria regionale FL3 (Roma-Viterbo), rappresenta un importante nodo di collegamento per il raggiungimento del centro di Roma (stazioni di Valle Aurelia, San Pietro e Ostiense). Il contesto presenta caratteristiche tipiche di area residenziale

periferica di buon livello, con traffico veicolare moderato e un discreto grado di tranquillità. La presenza di aree verdi e la vicinanza a zone di interesse naturalistico contribuiscono a rendere l'ambiente salubre e gradevole sotto il profilo abitativo. Nel complesso, il quartiere "La Giustiniana" si configura come una zona residenziale dotata di servizi essenziali e buoni collegamenti, con caratteristiche apprezzabili sotto il profilo della qualità della vita, pur mantenendo una posizione periferica rispetto al centro storico della città.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Labranca 44, scala A4, interno 14, piano 4, censito al fg 111 part 1355 sub 509

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco del 14/04/2025. Relativamente alle trascrizioni, essa ne attesta la continuità anche oltre il ventennio parimenti alla cronistoria catastale.

Il sottoscritto, a verifica ed integrazione della predetta relazione, ha estratto le note di trascrizione utili a ricostruire la provenienza, incrociando le risultanze ipotecarie con quelle catastali per verificare che il soggetto esecutato sia titolare del diritto di proprietà del cespite oggetto della nota di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** omissis ****

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

- **** omissis ****

CONFINI

Il bene confina con distacco esterno, appartamento interno 15 sub 144 e vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,95 m	4
Balcone coperto	7,00 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	2,95 m	4
Totale superficie convenzionale:				78,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1996 al 27/07/2009	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 1355, Sub. 247, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 894,76 Piano 4-5
Dal 27/07/2009 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 1355, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 732,08 Piano 4
Dal 09/11/2015 al	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 1355, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 732,08 Piano 4

Si precisa che il cespite staggito deriva dal bene sub 247, giusta variazione del 27/07/2009 pratica n. RM1154625 in atti dal 27/07/2009 (scorporo soffitta), con il quale veniva contestualmente creato oltre al bene sub 509 anche la soffitta sub 510. A sua volta il bene sub 247 deriva dalla fusione dei nativi subb 143 e 146, che identificano rispettivamente il piano 4 (ovvero il cespite staggito) e la soffitta (attuale sub 510), giusta pratica n. 030193 del 27/03/1996 (Allegato n. 16).



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM1154625 del 27/07/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Antonio Labranca civ. 44	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 111 Particella: 1355 Subalterno: 509	Compilata da: Alma Pier Paolo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 11646

Scheda n. 1 Scala 1:100

**Appartamento
Via Antonio Labranca civ. 44
Piano 4° Int. 14
Hm= 2,95**

Scala A/5 Int. 14 →

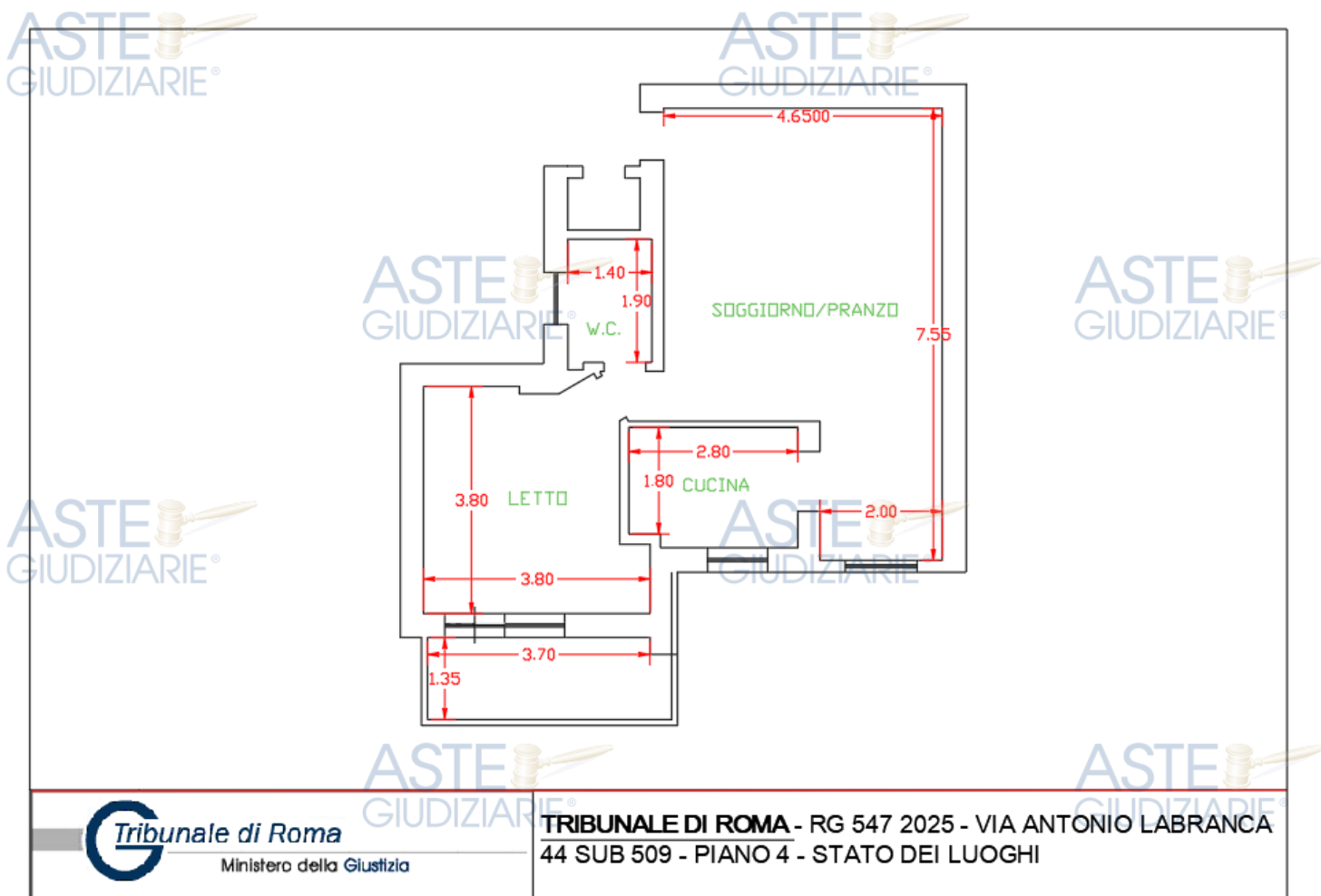
Soggiorno Pranzo
H = 2,95

Chiostrina Bagno

Cucina

Letto Letto

Balcone



Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	111	1355	509	6	A2	6	4,5 vani	54 mq	732,08 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Le difformità riscontrate riguardano:

- il balcone coperto è stato inglobato nel soggiorno/pranzo mediante lo spostamento verso l'esterno della muratura di confine.
- la distribuzione degli spazi interni è stata modificata: la cucina è stata integrata nel soggiorno/pranzo ed è stata ricavata nella camera da letto più piccola, in continuità con il suddetto soggiorno/pranzo attraverso un vano aperto nella muratura.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di stima, articolata su due livelli, si presenta in condizioni generali di conservazione complessivamente discrete, con caratteristiche costruttive e finiture risalenti all'epoca di realizzazione. Lo stato conservativo può ritenersi nella norma in rapporto alla vetustà dell'immobile; le finiture e le dotazioni impiantistiche risultano funzionali, seppur datate, e suscettibili di interventi di ammodernamento. Alcuni ambienti presentano arredi e suppellettili che ne limitano parzialmente la piena fruibilità e la completa ispezione delle superfici. Le aree esterne di pertinenza, costituite da spazio giardinato e

superfici pavimentate, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, risultando complessivamente ordinate e prive di evidenti fenomeni di degrado.

PARTI COMUNI

Il bene è inserito in un contesto condominiale, composto da n. 9 fabbricati disposti in linea, lungo un asse viario rettilineo interno al comprensorio. Relativamente alle parti comuni, il regolamento del condominio (Allegato n. 25), riporta quanto segue:

- le parti comuni del fabbricato comprendono, il suolo su cui insistono gli edifici, le strutture portanti, i muri perimetrali, i prospetti, le coperture, le scale, gli androni e gli impianti comuni fino ai punti di diramazione alle singole unità immobiliari. Sono altresì ricompresi gli spazi esterni di pertinenza condominiale, le aree di accesso e manovra, nonché le opere e gli impianti destinati all'uso e al servizio collettivo, il tutto in proprietà indivisa tra i condomini e disciplinato dal regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1, non sono emerse servitù, censi, livello, o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento posto su un unico livello, composto da ingresso/soggiorno con zona pranzo, cucina separata, camera da letto e servizio igienico, oltre a balcone pertinenziale. L'ambiente soggiorno/pranzo si configura come vano di ampie dimensioni, con distribuzione interna fluida e buona illuminazione naturale. La cucina è separata e di sviluppo lineare, collegata al soggiorno e dotata di finestratura propria. La zona notte è costituita da una camera matrimoniale di dimensioni regolari, mentre il bagno è completo di lavabo, sanitari e doccia. Le finiture interne risultano di tipo ordinario: le pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica monocottura nella zona giorno e nei servizi, mentre nella camera da letto è presente pavimentazione in parquet. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche di formato standard, con altezze adeguate alle funzioni dei locali. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni risultano in legno con vetrocamera, dotati di sistemi oscuranti. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori, mentre l'impianto elettrico e idrico-sanitario risultano distribuiti in tutti gli ambienti. Il balcone, accessibile dalla zona giorno, presenta pavimentazione idonea all'uso esterno e parapetti in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (Allegato n. 27).

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/04/2023
- Scadenza contratto: 31/03/2027
- Scadenza disdetta: 30/09/2026
- Rilascio: 31/03/2027

In occasione dell'accesso lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato **** omissis **** giusto contratto di locazione stipulato il 01.04.2023, registrato il 05.04.2023 al n. 007159-serie 3T e codice identificativo ***** avente durata di anni quattro a decorrere dal 01.04.2023 e scadenza il 31.03.2027, rinnovabile di egual periodo, con pattuizione di un canone annuo di € 7.200,00, pagabile in rate mensili di €

600,00. In considerazione dello stato d'uso del cespite, lo Scrivente ha inteso condurre la verifica di congruità rispetto alla destinazione d'uso abitativa.

Sul punto si rileva quanto segue:

- per le abitazioni di tipo economico, il canone di locazione medio congruo, ricavabile dalla media dei valori delle pubblicazioni della Borsa Immobiliare di Roma e dell'Osservatorio Immobiliare, è compreso nell'intervallo 8,00 - 11,8 €/mq. Essendo la superficie commerciale di circa 78,00 mq, si ricava che il canone mensile è compreso nella fascia €. 624,00 - € 920,40, rispetto alla quale il canone pattuito di €. 600,00 risulta essere congruo.

Nella considerazione che il canone pattuito è congruo e che il contratto di locazione è antecedente al pignoramento, si conclude il contratto anzidetto è opponibile alla procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1996 al	**** omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA SACCHETTI	29/07/1996	4411	42384
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/08/1996	54834	31293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la compravendita riguarda i subb 143 e 146, da cui per successive fusioni e variazioni deriva l'attuale sub 509.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie (Allegato n. 4-5-6) effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 26/11/2009
Reg. gen. 159817 - Reg. part. 45266
Importo: € 235.500,00
A favore di **** omissis ****
Contro *** **** omissis ****
Capitale: € 157.000,00
Rogante: Mattiangeli Alessandro
Data: 26/11/2009

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

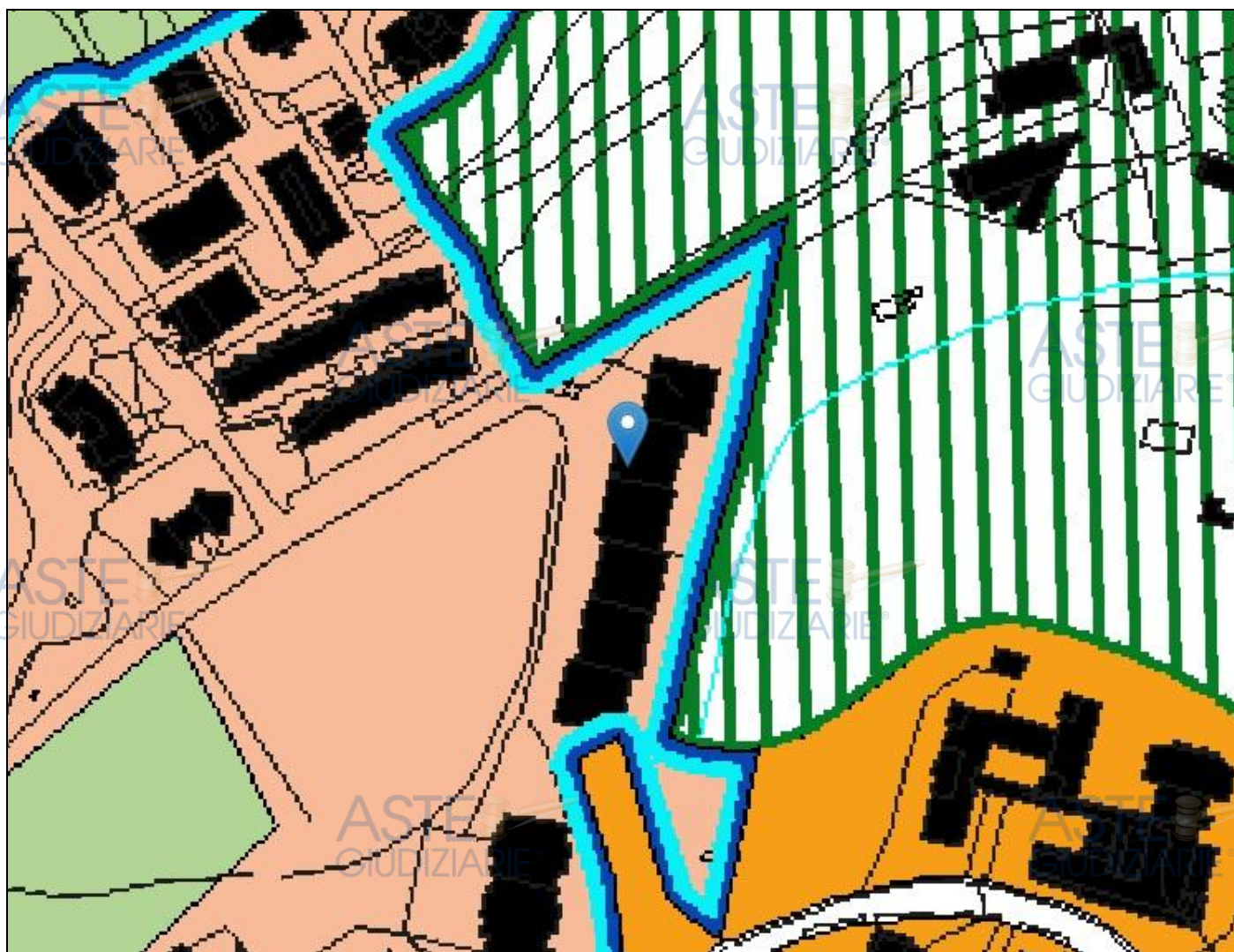
Trascritto a Roma il 25/06/2025

Reg. gen. 81360 - Reg. part. 59509

A favore di **** omissis ****

Contro **** omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetto ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Adottato dal Consiglio comunale con la Delibera n.139 del 2003, approvazione della successiva variante Bis da parte del Commissario Straordinario con la Delibera n.31 del 17/03/2008.

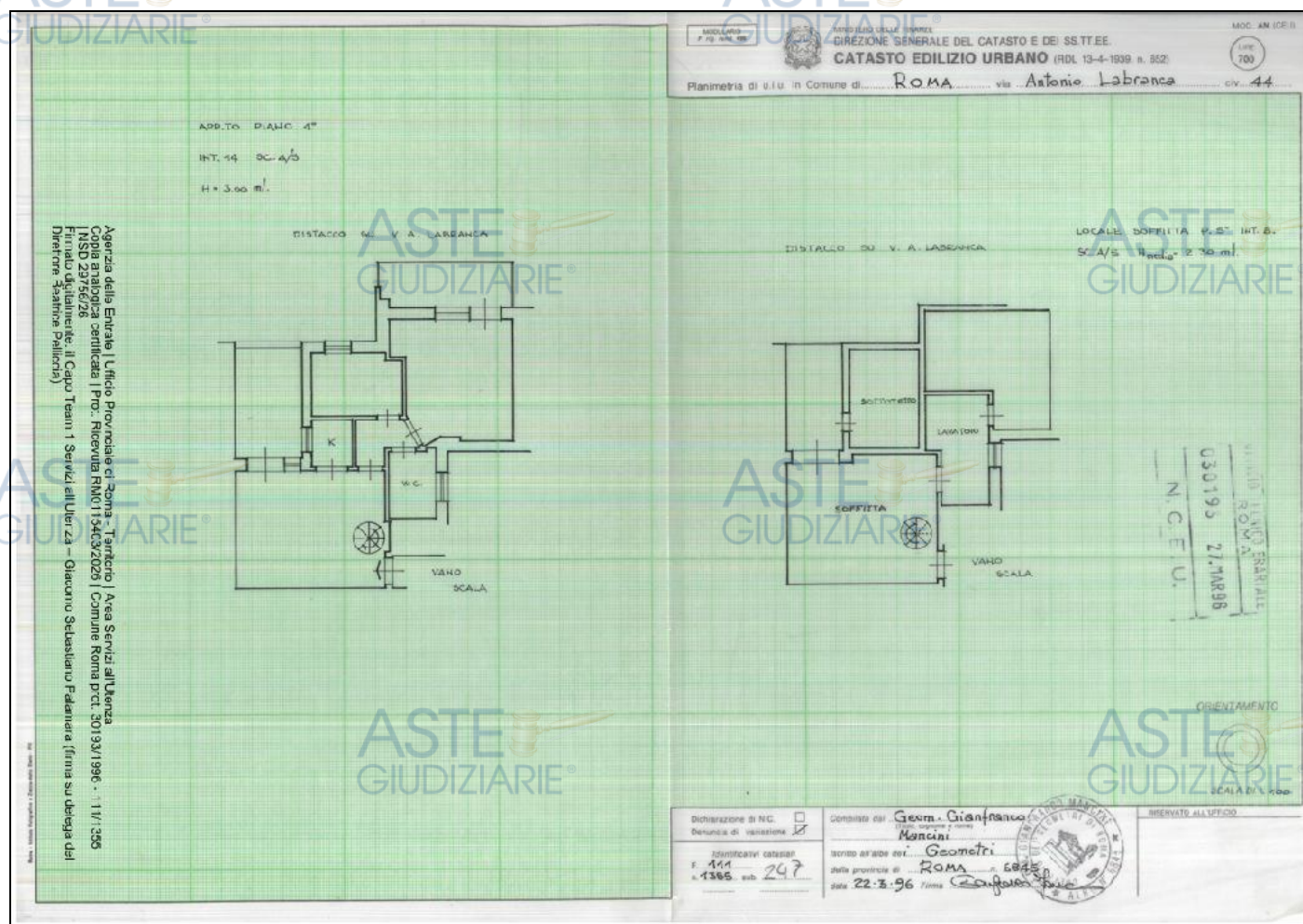
Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità nè nella rete ecologica.

L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:

- Tav B: Paesaggi DGR 228.

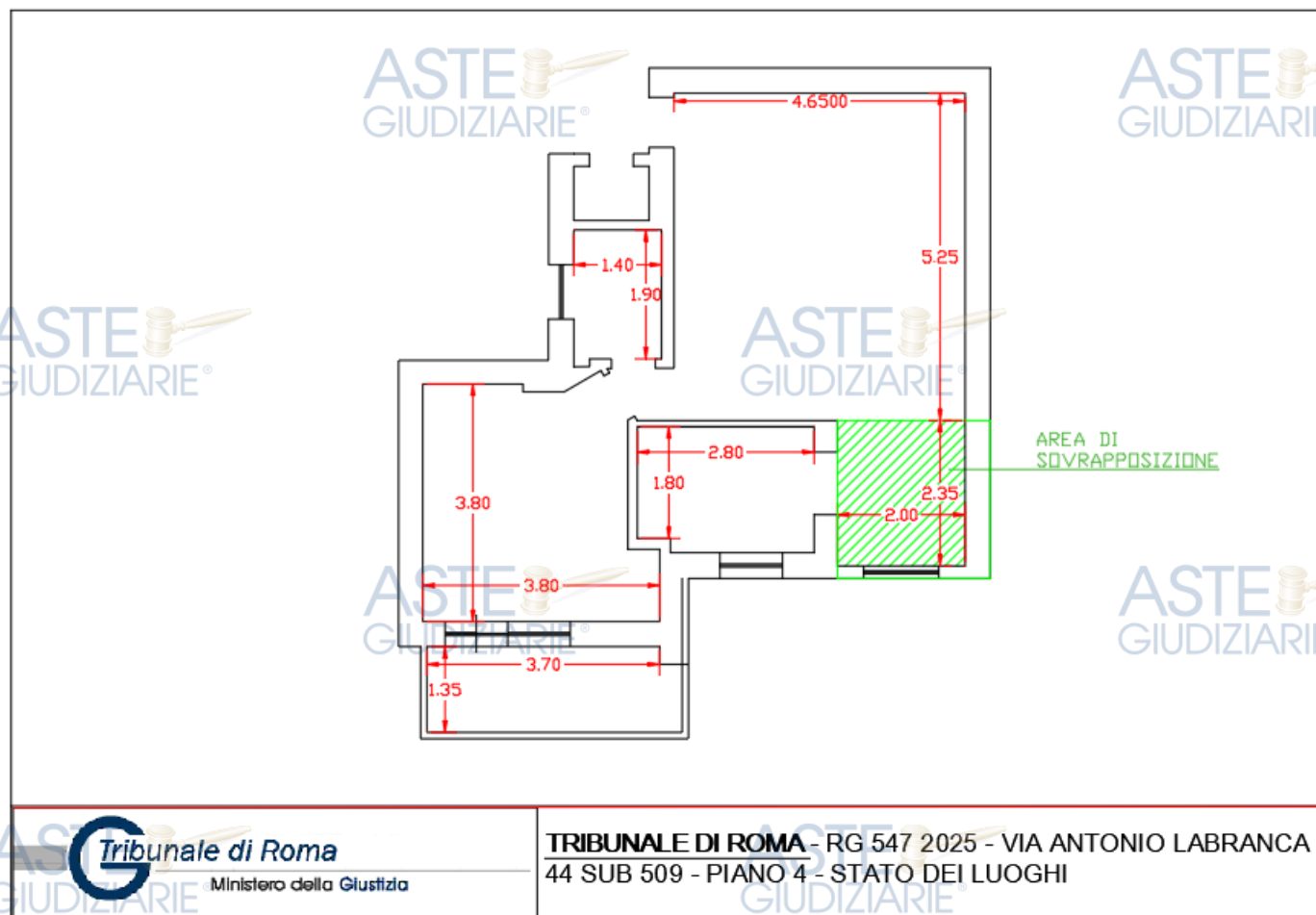
REGOLARITÀ EDILIZIA

Per verificare la regolarità edilizia del cespite, lo Scrivente ha ricercato i titoli edilizi legittimanti lo stato dei luoghi (fascicolo progettuale n. 10852/1974) presso il Dipartimento di Programmazione Urbanistica del Comune di Roma, estendendo la ricerca anche all'amministrazione condominiale. Quest'ultima ha comunicato di non essere in possesso della documentazione progettuale; analogamente, il Dipartimento PAU, con nota prot. n. 21132 del 03/02/2026, ha confermato l'irreperibilità della documentazione relativa all'immobile sito in Via Antonio Labranca n. 44, evidenziando che il fascicolo risulta privo di elaborati grafici e che non è stato possibile accertare in via definitiva le cause di tale irreperibilità (Allegato n. 23). Per quanto sopra, lo Scrivente ha proceduto alla verifica della rispondenza tecnica alle prescrizioni progettuali secondo le modalità previste dall'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380.



Dalla cronistoria catastale del cespite staggito è emerso che il bene deriva dall'originario subalterno 143 che, successivamente fuso con il subalterno 146 mediante pratica n. 30193 del 27/03/1996 (Allegato n. 3), ha dato origine al sub 247. I sub 143 e 146 derivano dall'impianto originario, a cura della ***** e identificavano rispettivamente l'appartamento interno 14 al piano quarto e il locale soffitta pertinenziale interno B al piano quinto (con annessi lavatoio e sottotetto). Dalla rappresentazione catastale si evince che le due unità erano collegate mediante scala interna di tipo elicoidale. Successivamente, con variazione del 27/07/2009 (pratica n. RM1154625), veniva scorporata la soffitta e l'unità immobiliare assumeva la

configurazione attuale. Pertanto, le verifiche sulla regolarità edilizia sono state condotte con riferimento alla planimetria catastale dell'originario sub 143, corrispondente al piano quarto del sub 247 e all'attuale sub 509. Nella configurazione originaria, l'unità risultava composta da una zona giorno costituita da soggiorno/pranzo con annesso balcone coperto e cucina, nonché da una zona notte, accessibile tramite disimpegno, composta da due camere da letto e un bagno.



Rispetto a tale conformazione, lo Scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- il balcone coperto, la cucina e il disimpegno sono stati annessi all'attuale soggiorno/pranzo; in particolare, è stata realizzata una nuova muratura perimetrale in corrispondenza del precedente limite del balcone, mentre la cucina è stata ricavata in sostituzione della camera da letto di minori dimensioni, mediante l'apertura di un vano nella muratura di separazione verso lo spazio precedentemente occupato dal balcone. La diversa distribuzione interna risulta compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti; diversamente, la chiusura del balcone coperto ha comportato la creazione di una volumetria non conforme allo stato assentito.

Pertanto, al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi, si rende necessario procedere al ripristino della configurazione assentita mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. Nell'ambito della medesima pratica edilizia potrà altresì essere ricondotta a legittimità la diversa distribuzione interna degli spazi, in quanto conforme agli strumenti urbanistici vigenti. Gli oneri complessivi per la regolarizzazione, comprensivi delle spese tecniche professionali, sono stimati in circa € 10.000,00, importo che verrà detratto dal prezzo di vendita forzata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In merito alla ripartizione millesimale del fabbricato, nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore è riportato quanto segue:

- tabella A (spese manutenzione ordinaria e straordinaria e conservazione cose comuni) = 52;
- tabella A1 (spese manutenzione ordinaria e straordinaria parti costituenti ciascun fabbricato) = 77;
- tabella B: (ascensore) = 44 mm
- tabella C (scala, androne) = 67 mm
- tabella D (riscaldamento) = mm.



L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nel territorio di Roma Capitale, nel quadrante nord-occidentale della città, all'interno della zona denominata "Tomba di Nerone", in prossimità dell'area di Grottarossa, ricadente nel Municipio XV. L'area di Tomba di Nerone si sviluppa lungo l'asse della Via Cassia, una delle principali direttrici viarie di collegamento tra il centro urbano e le aree periferiche e periurbane della zona nord della Capitale. Il cespite risulta ubicato all'interno del Grande Raccordo Anulare, con accesso diretto da Via di Grottarossa n. 102, strada a carattere prevalentemente urbano che connette l'area con il sistema viario principale. Il contesto urbanistico circostante è caratterizzato da un'edificazione eterogenea, con prevalenza di fabbricati residenziali di tipo civile, costituiti sia da edifici pluripiano a destinazione condominiale, sia da villini e palazzine di ridotte dimensioni. L'area presenta una densità edilizia media, con una discreta presenza di spazi verdi pubblici e privati, nonché aree inedificate. Sotto il profilo urbanistico, la zona si configura come ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale, con presenza diffusa di attività commerciali al dettaglio e servizi di quartiere dislocati principalmente lungo le arterie principali. La pianificazione urbanistica ha favorito nel tempo uno sviluppo misto, con integrazione tra funzioni abitative e servizi, determinando un tessuto urbano sufficientemente strutturato. La qualità edilizia degli immobili presenti risulta mediamente buona, con fabbricati realizzati prevalentemente tra gli anni '60 e '90, ai quali si affiancano interventi più recenti di riqualificazione e nuova costruzione. Il quartiere risulta adeguatamente servito sotto il profilo delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

In particolare, si rileva la presenza di:

- esercizi commerciali di vicinato, supermercati e medie strutture di vendita;
- attività di ristorazione e somministrazione;
- istituti di credito e uffici postali;
- farmacie e servizi sanitari di base.

Per quanto concerne l'istruzione, l'area è dotata di scuole pubbliche e private di diverso ordine e grado (scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado), ubicate nel raggio di breve distanza dall'immobile.

Sono inoltre presenti impianti sportivi, centri fitness e aree dedicate ad attività ricreative, nonché luoghi di culto e spazi aggregativi. Sotto il profilo sanitario, oltre alle farmacie e agli ambulatori di medicina generale, le principali strutture ospedaliere risultano raggiungibili in tempi contenuti mediante viabilità ordinaria. L'area gode di una buona accessibilità sia con mezzi privati sia tramite trasporto pubblico locale. La collocazione all'interno del Grande Raccordo Anulare consente un rapido collegamento con le principali direttrici autostradali e con le diverse zone della città. Il trasporto pubblico è garantito da linee di autobus urbani che collegano il quartiere con il centro cittadino e con i principali nodi di interscambio. Inoltre, a breve distanza è presente la stazione ferroviaria di Roma Grottarossa, appartenente alla linea regionale FL3 (Roma-Viterbo), che consente il collegamento diretto con il centro di Roma e altre aree metropolitane. La viabilità locale, pur presentando in alcune fasce orarie fenomeni di congestione, risulta nel complesso adeguata a garantire un buon livello di accessibilità. Il contesto in esame presenta caratteristiche tipiche di un quartiere urbano consolidato, con una popolazione residente eterogenea e un discreto livello di vivibilità. La presenza di aree verdi e la vicinanza a contesti a minore densità edilizia contribuiscono a mitigare l'impatto urbanistico, rendendo l'ambiente complessivamente gradevole. L'area di Grottarossa, in particolare, rappresenta una porzione del quadrante nord caratterizzata da una buona integrazione tra edificato e spazi aperti, con un livello di rumorosità generalmente contenuto, fatta eccezione per le zone prossime alle arterie principali. Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il quartiere "Tomba di Nerone - Grottarossa" si configura come un ambito urbano dotato di adeguati servizi, buona accessibilità e discreta qualità abitativa. La posizione all'interno del Grande Raccordo Anulare e la prossimità a importanti assi viari ne costituiscono un elemento di pregio sotto il profilo dei collegamenti, rendendolo idoneo a destinazioni residenziali stabili.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, interno 4, piano T-S1, censito al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9 (Coord. Geografiche: 41°97'29", 12°43'93")
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T, censito al fg 209 part 2863 sub 20 (Coord. Geografiche: 41°97'29", 12°43'93")

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROT TAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

La documentazione ex art. 567 è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco del 14/04/2025. Relativamente alle trascrizioni, essa ne attesta la continuità anche oltre il ventennio parimenti alla cronistoria catastale.

Il sottoscritto, a verifica ed integrazione della predetta relazione, ha estratto le note di trascrizione utili a ricostruire la provenienza, incrociando le risultanze ipotecarie con quelle catastali per verificare che il soggetto esecutato sia titolare del diritto di proprietà del cespite oggetto della nota di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROT TAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Si rimanda al bene n. 2.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

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

- **** omissis ****

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

- **** omissis ****

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Si rimanda al bene n.2.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

Il bene confina con appartamento interno 3 censito al cdf al sub 6, appartamento interno 5 censito al cdf al sub 10 e distacco esterno.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Il cespite confina distacco esterno, appartamento interno 4 sub 8 graffato sub 9, posto auto interno 5 sub 21, appartamento interno 5 sub 10 graffato 11.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,70 m	T
Balcone coperto	9,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	2,70 m	T
Giardino	24,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	T
Area esterna pavimentata	5,50 mq	6,00 mq	0,18	1,08 mq	0,00 m	T
Cantina	56,00 mq	62,00 mq	0,25	15,50 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				72,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,75 mq		

beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

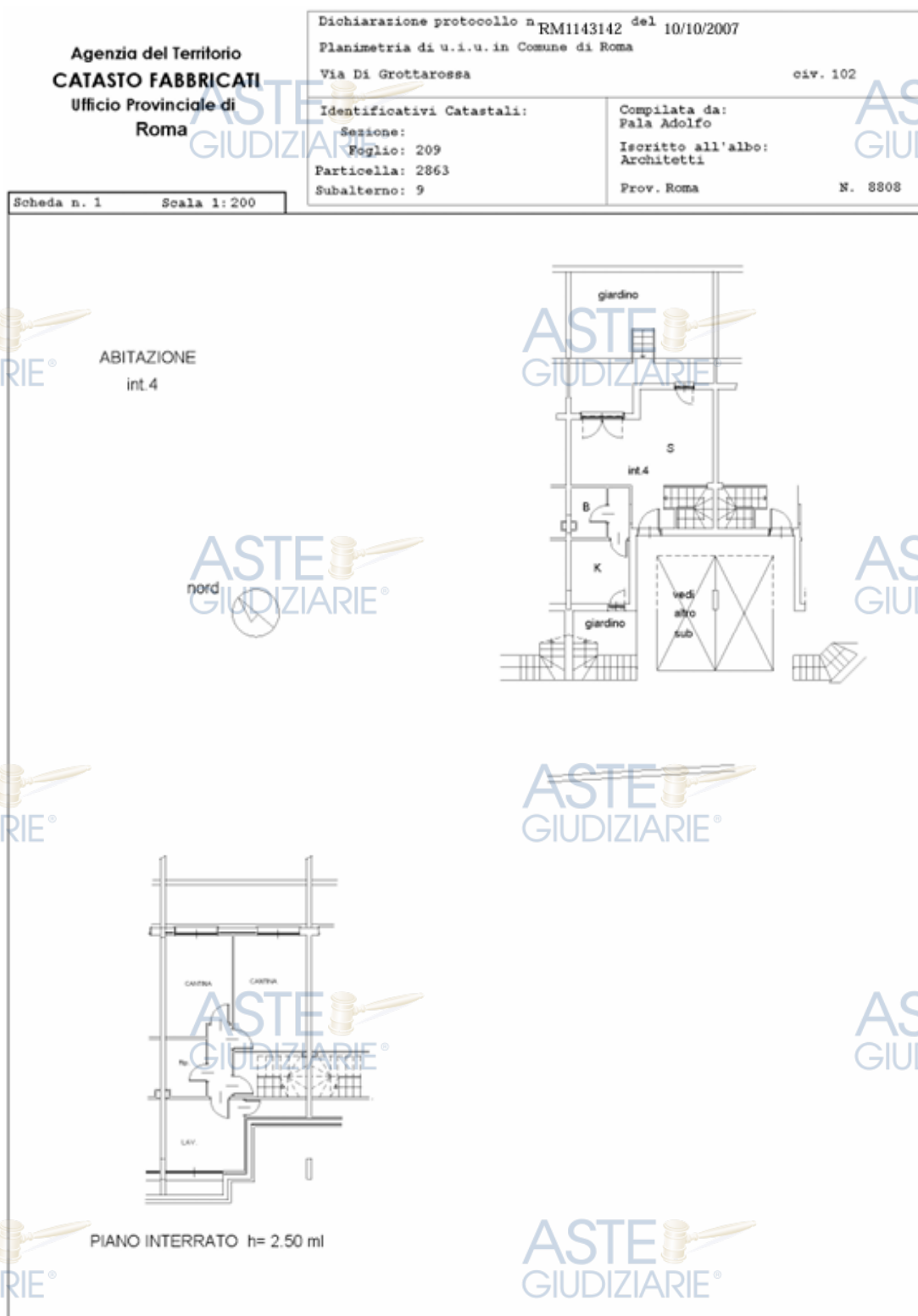
BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

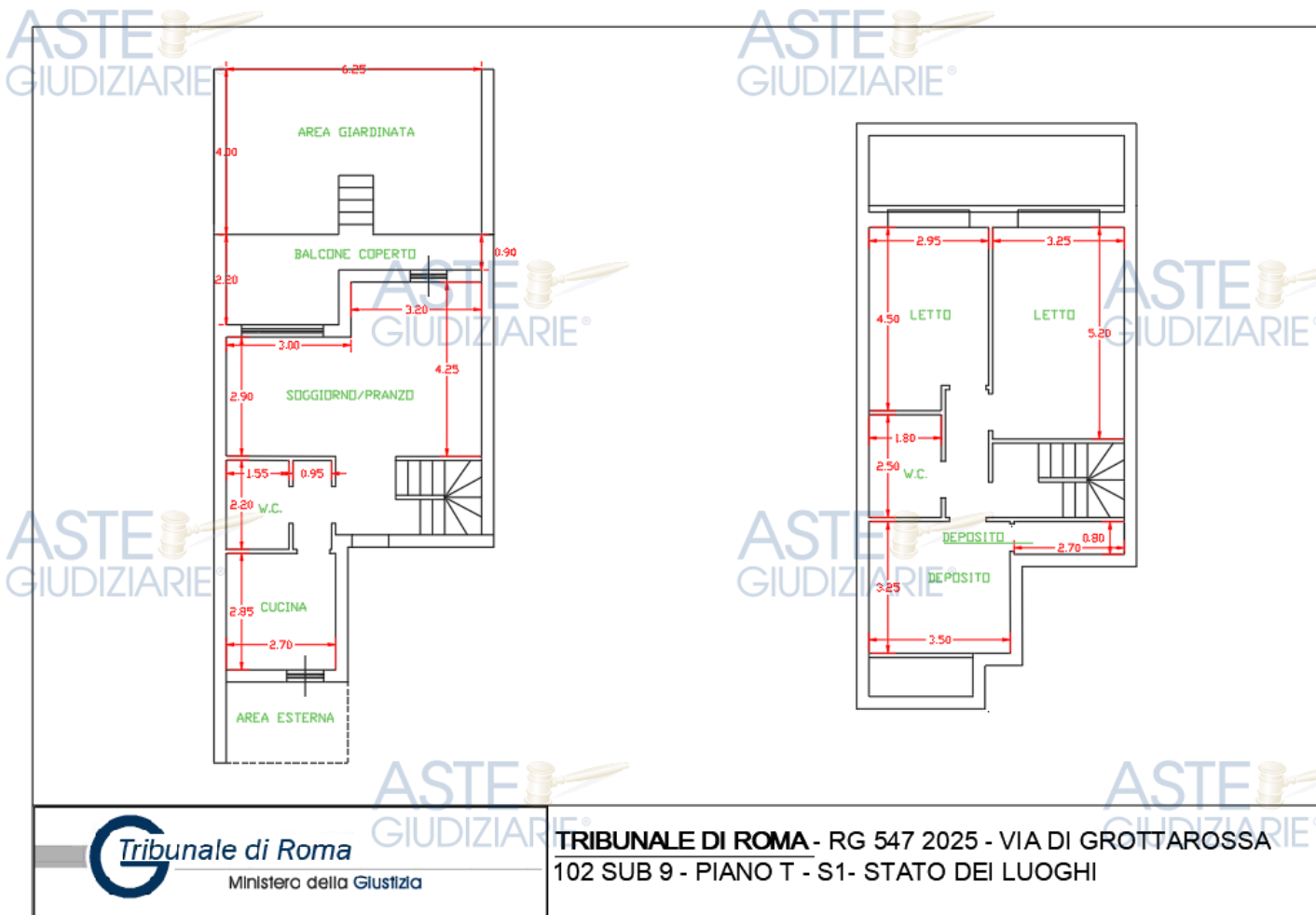
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/2007 al 26/11/2009	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2863, Sub. 8, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Rendita € 867,55 Piano T-S1 Graffato Sub 9
Dal 26/11/2009 al	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2863, Sub. 8, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 867,65 Piano T-S1 Graffato Sub 9

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/2007 al 26/11/2009	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2863, Sub. 20, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 45,86 Piano T
Dal 26/11/2009 al	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2863, Sub. 20, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 45,86 Piano T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9





Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

**TRIBUNALE DI ROMA - RG 547 2025 - VIA DI GROTTAROSSA
102 SUB 9 - PIANO T - S1- STATO DEI LUOGHI**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	209	2863	8	5	A2	3	4,0 vani	69 mq	867,65 €	T-S1	Sub 9

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità, con particolare riferimento al piano interrato, dove:

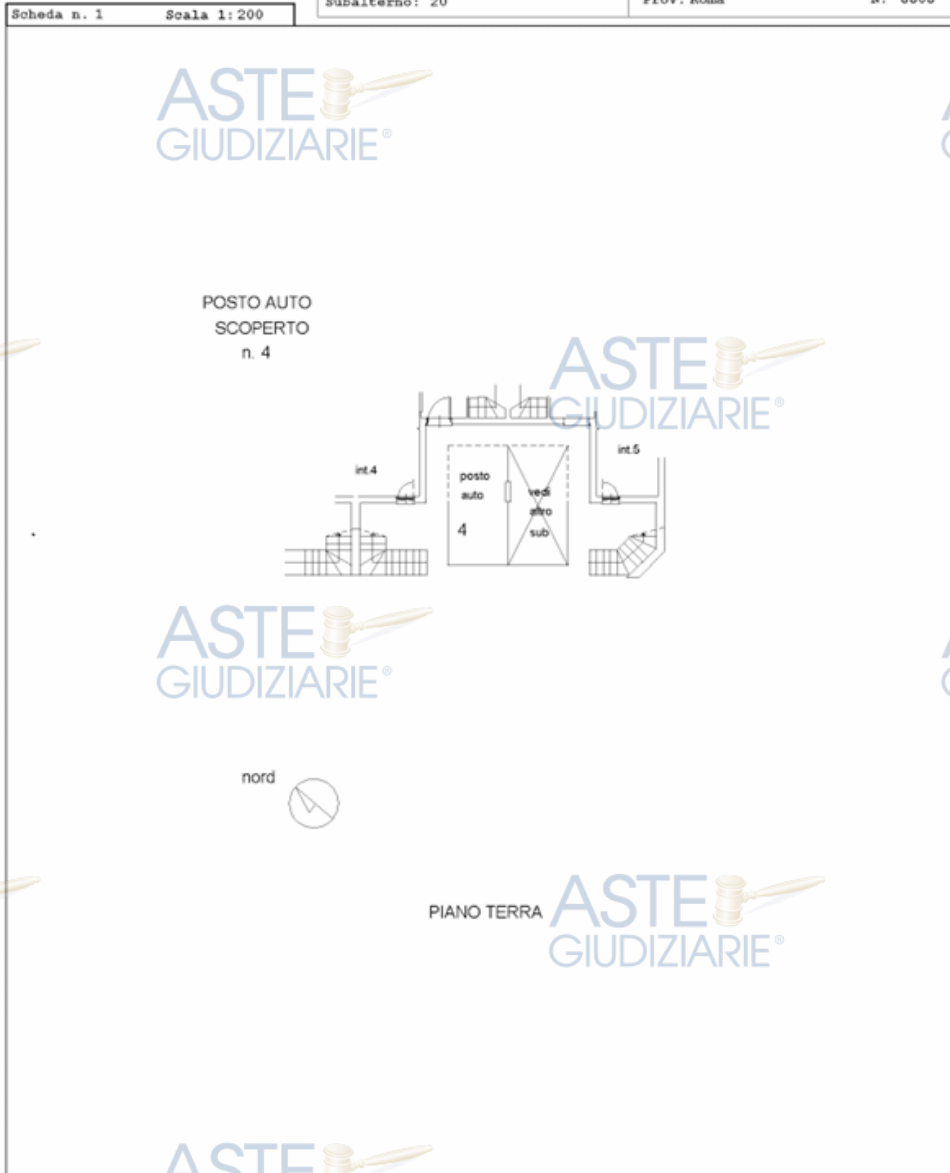
- i locali cantina sono utilizzati come camere da letto, a servizio dell'unità abitativa;
- nel locale ripostiglio è stato ricavato il bagno a servizio del piano interrato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	209	2863	20	5	C6	3	12 mq	12 mq	45,86 €	T	

Dichiarazione protocollo n. RM1143142 del 10/10/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Di Grottarossa	civ. 102
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Pala Adolfo
Foglio: 209	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 2863	Prov. Roma
Subalterno: 20	N. 8808



Corrispondenza catastale

Si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

Sussistono gli effetti dell'atto d'obbligo edilizio nel notaio Alessandro Mattiangeli del 25/02/2004 rep 98060, (Allegato n. 30) con il quale la **** omissis **** si obbligava col comune di Roma a:

- destinare ed a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 150,90 a parcheggio privato a servizio dell'edificio, nonché a sistemare a mantenere a giardino gli spazi di distacco del fabbricato

ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre vegetale di almeno 60 cm, nonché porre a dimora n. 8 alberi di altezza non inferiore a m 4,50;

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei livelli posti ai piani servizi al piano sottotetto, al piano cantinato, così come riportato nella planimetria conforme al progetto approvato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Si rimanda al bene n.1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

L'unità immobiliare si presenta in stato manutentivo complessivamente mediocre, con condizioni differenziate tra piano terra e piano interrato. Il piano terra si trova in stato sufficiente, con finiture di tipo ordinario e datate ma nel complesso integre; pavimentazioni e infissi risultano funzionali, mentre le pareti presentano locali segni d'uso e disomogeneità nelle tinteggiature. Il patio e il giardino si presentano in stato manutentivo sufficiente, con pavimentazioni integre ma usurate e aree verdi poco curate, pur risultando complessivamente fruibili.

Il piano interrato evidenzia uno stato scadente, caratterizzato da diffusi fenomeni di umidità su pareti e soffitti, con distacchi di intonaco, alterazioni delle superfici e condizioni igienico-ambientali ridotte: tale condizione interessa tutti gli ambienti del piano. Le finiture risultano deteriorate, pur in presenza di pavimentazioni generalmente integre. Nel complesso, l'immobile necessita di interventi di risanamento al piano interrato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

L'immobile si presenta in uno stato conservativo normale per la specifica destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

L'immobile è inserito in un contesto condominiale, denominato Condominio Via di Grottarossa 102 Pal. A. Nella considerazione che il complesso condominiale condivide l'accesso su Via di Grottarossa n. 102 con altra proprietà, il regolamento (Allegato n. 26) norma il condominio (art. 1 - art. 32) e le cose comuni al supercondominio di Via di Grottarossa 102, che sono:

- il viale di accesso, da cui si diramano la palazzina civico 102 ed il condominio contraddistinto col civico 102 Pal A (in detto viale non è consentito il parcheggio di veicoli ma solo unicamente il transito); il cancello carrabile-pedonale ed il relativo impianto elettrico, le aiuole. Le spese di manutenzione straordinaria di quanto descritto e le spese del passo carrabile sono equamente divise tra i due condomini.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Si rimanda al bene n.2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1, non sono emerse servitù, censi, livello, o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Si rimanda al bene n.2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

La proprietà è articolata su due piani, collegati da una scala esterna. Il piano terra è composto da un ambiente principale adibito a soggiorno con zona pranzo integrata, con pavimenti in gres e pareti intonacate e tinteggiate; la cucina è separata e rivestita in ceramica, mentre il bagno, di dimensioni contenute, è completamente piastrellato. Gli infissi sono in legno con sistemi oscuranti e inferriate. Gli impianti sono di tipo tradizionale, con riscaldamento autonomo a radiatori, produzione di acqua calda tramite boiler e presenza di climatizzazione. Completano la proprietà spazi esterni privati, costituiti da corte/giardino e balcone, in parte pavimentati e in parte a verde, delimitati da recinzioni con muretto e sovrastante ringhiera metallica, oltre a cancelli di accesso. Il piano seminterrato si articola in più ambienti ad uso accessorio, distribuiti tramite corridoio e collegati al piano superiore mediante scala interna. Le finiture sono semplici, con pavimentazioni in gres/ceramica e pareti intonacate e tinteggiate. Si rilevano diffuse criticità manutentive, in particolare fenomeni di umidità con aloni, distacchi di intonaco e degrado delle superfici, soprattutto lungo le pareti perimetrali e in prossimità delle aperture. L'illuminazione e l'aerazione naturale risultano limitate, tipiche dei locali seminterrati. Gli impianti sono presenti (riscaldamento a radiatori, elettrico e idrico), ma nel complesso il piano si presenta in stato manutentivo mediocre, con necessità di interventi di risanamento e ripristino delle finiture.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Il posto auto è situato in corrispondenza dell'ingresso dell'appartamento e si affaccia direttamente sulla sede stradale. È parzialmente coperto grazie al portico che conduce all'abitazione e può ospitare un'autovettura di medie dimensioni. La pavimentazione è realizzata con elementi autobloccanti per esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, che lo abita col proprio nucleo familiare.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Si rimanda al bene n.2.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/2009 al 30/03/2026	**** omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Mattiangeli	26/11/2009	115991	46052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/12/2009	159813	87831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che relativamente alla provenienza ultraventennale, il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è pervenuto alla **** omissis **** con atto a rogito Notaio Mario Fea del 03/08/1989 rep. 15540/1913, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 12/08/1989 al n. 47019.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

Dalle visure ipotecarie (Allegato n. 10-11) effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 26/11/2009
Reg. gen. 159817 - Reg. part. 45266



Importo: € 235.500,00
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****

Capitale: € 157.000,00
Rogante: Mattiangeli Alessandro
Data: 26/11/2009
N° repertorio: 115992
N° raccolta: 46053

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 16/07/2019
Reg. gen. 86264 - Reg. part. 16022
Importo: € 6.220,00
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 3.108,14



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 25/06/2025
Reg. gen. 81360 - Reg. part. 59509
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Si rimanda al bene n.2.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetto ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali, adottato dal Consiglio comunale con la Delibera n.139 del 2003, approvazione della successiva variante Bis da parte del Commissario Straordinario con la Delibera n.31 del 17/03/2008.

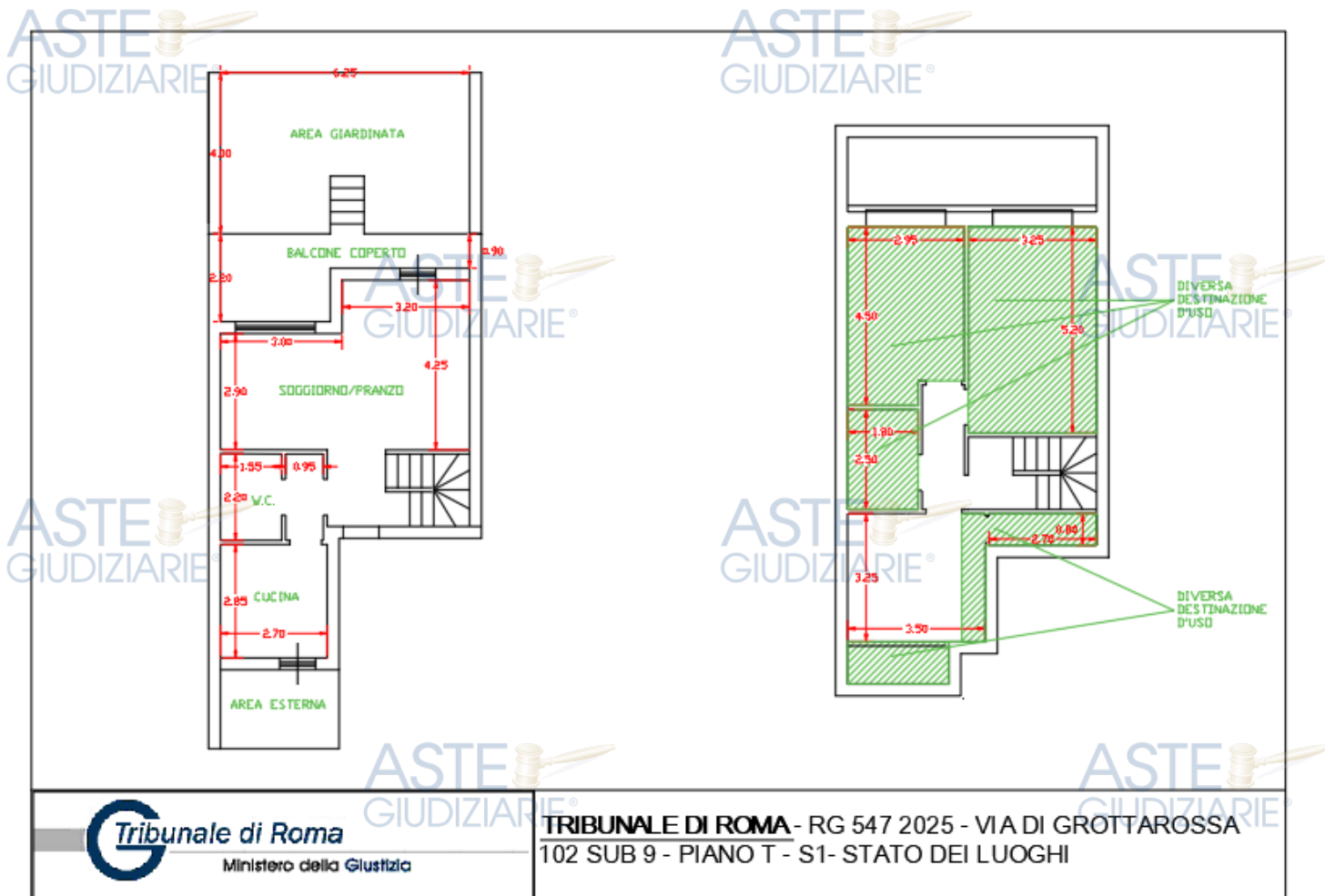
Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità né nella rete ecologica.

L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:

- Tav B: Paesaggi DGR 228;
- Tav B: Aree Urbanizzate;
- Tav B: CTRN 2014.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Si rimanda al bene n.2.



Le variazioni intervenute non risultano compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti, in quanto le modifiche di destinazione d'uso, oggetto di specifico atto d'obbligo, avrebbero dovuto trovare compensazione all'interno del medesimo complesso condominiale, ovvero mediante corrispondenti adeguamenti su altre unità immobiliari, previa eventuale sottoscrizione di un atto d'obbligo integrativo o di rettifica. Alla luce di quanto sopra, ai fini del ripristino dello stato dei luoghi *ante operam*, si rende necessario procedere mediante presentazione di CILA. I relativi costi sono stimati in € 15.000,00, comprensivi degli oneri professionali e delle opere edilizie necessarie (ripristino del ripostiglio in luogo del bagno e ricostituzione del cavedio perimetrale in sostituzione degli attuali locali ad uso deposito). Tale importo sarà detratto dal valore di vendita forzata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Fatte salve le considerazioni in ordine alla regolarità edilizia di cui al bene n. 2, con riferimento al bene n. 3 si rileva la piena conformità tra lo stato dei luoghi e il titolo edilizio legittimante. Pertanto, il cespite risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, INTERNO 4, PIANO T-S1, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 8 GRAFFATO SUB 9

In merito alla ripartizione millesimale del fabbricato, nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore è riportato quanto segue:

- tabella A = 117,254;
- tabella B = 79,480.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA N. 102, PIANO T, CENSITO AL FG 209 PART 2863 SUB 20

Si rimanda al bene n.2.



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, 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.

Con riferimento:

- al bene n. 1 si è pervenuti, arrotondando, alla cifra di €. 2.000,00 dalla media dei valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI per la zona LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI) ove si evince un valore minimo di €. 1.600,00 ed un valore massimo di €. 2.350,00;
- al bene n. 2 ed al bene n. 3 si è pervenuti, arrotondando, alla cifra di €. 2.600,00 dalla media dei valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI per la zona GROTTAROSSA-SAXA RUBRA (VIA CARLO EMERY) ove si evince un valore minimo di €. 2.600,00 ed un valore massimo di €. 3.600,00.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - L'unità immobiliare oggetto di descrizione è sita nel Comune di Roma ed è censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 111, particella 1355, subalterno 509. Essa fa parte del complesso condominiale denominato "Via Antonio Labranca n. 44" ed è ubicata alla scala A5, interno 14, al quarto piano. Il complesso condominiale all'interno del quale si inserisce l'unità risulta costituito da nove fabbricati, caratterizzati da geometrie tra loro simili e disposti lungo un asse viario rettilineo, al quale si accede direttamente dal civico 44 di Via Antonio Labranca. Tale organizzazione planimetrica conferisce al complesso una configurazione ordinata e funzionale, con accessi ben definiti e distribuzione omogenea degli edifici. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è organizzata secondo una distribuzione interna razionale e funzionale. L'ingresso introduce direttamente nella zona giorno, costituita da un ambiente soggiorno/pranzo che si presenta in continuità spaziale con la cucina, creando un unico spazio aperto destinato alle principali attività quotidiane. La zona notte è separata dalla zona giorno mediante un corridoio di servizio, lungo il quale si colloca il bagno. Proseguendo lungo tale disimpegno si accede alla camera da letto, ambiente riservato e ben distinto dagli spazi comuni dell'abitazione. La camera è dotata di affaccio diretto su un balcone di sviluppo lineare, accessibile in via esclusiva dalla stessa, elemento che contribuisce a migliorare la fruibilità e l'illuminazione naturale del locale. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: - Impianto elettrico; - Impianto FM; - Impianto di illuminazione e comandi luce; - Impianto di messa a terra; - Impianto idrico sanitario; - Impianto di riscaldamento autonomo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Antonio Labranca 44, scala A4, interno	78,20 mq	2.000,00 €/mq	€ 156.400,00	100,00%	€ 156.400,00

14, piano 4					
				Valore di stima:	€ 156.400,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- Deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 578 comma 1° del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- Deprezzamento pari a €. 10.000,00, relativamente agli oneri di regolarizzazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 578 comma 1° del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto"	5	%	€. 7.820,00
Oneri regolarizzazione		€	€. 10.000,00

Valore di mercato individuato:	€ 156.400,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi:	€. 7.820,00
Riduzione per regolarizzazione:	€. 10.000,00
Valore piena proprietà:	€. 138.580,00
	in c.t. €. 139.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato in Via di Grottarossa n. 102, appartenente al Condominio Via di Grotta Rossa 102 Pal. A, censito al cdf del Comune di Roma al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9. L'appartamento appartiene ad un fabbricato lineare composto da n. 10 appartamenti, articolati su n. 5 blocchi abitativi ciascuno composto da: piano interrato e piano terra, che formano la prima unità immobiliare; piano primo e piano sottotetto, che formano la seconda unità immobiliare. Il cespite staggito appartiene alla prima tipologia di appartamenti, vi si accede dalla viabilità condominiale, dove al piano strada si trova la porta di ingresso, sotto un porticato, ed è così composto: - piano rialzato: soggiorno/pranzo, bagno, cucina, patio esterno, area giardinata (posteriore), area esterna pavimentata (anteriore); - piano interrato: n. 2 camere da letto, bagno ed altro ambiente. Il collegamento tra i piani avviene attraverso una scala interna. Al patio del piano terra vi si accede attraverso una porta finestra mentre all'area giardinate, posta ad una quota ribassata rispetto al piano terra, da una rampa di scale che insiste sul patio esterno. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: - Impianto elettrico; - Impianto FM; - Impianto di illuminazione e comandi luce; - Impianto di messa a terra; - Impianto idrico sanitario; - Impianto di riscaldamento autonomo.
- **Bene N° 3** - Posto auto sito in Roma, censito al Catasto Fabbricati al foglio 209, particella 2863, subalterno 20, appartiene al complesso condominiale denominato "Via di Grottarossa n. 102 Pal. A". Il bene risulta pertinenziale all'appartamento interno identificato al sub 8 graffato sub 9, ed occupa parte del porticato coperto che serve l'ingresso dell'unità immobiliare. L'accesso al cespite avviene dall'ingresso carrabile di Via di Grottarossa n. 102, attraverso la viabilità interna che, dalla sede stradale condominiale, conduce fino al predetto appartamento interno 4. L'area risulta pavimentata e delimitata in parte, verso le proprietà confinanti, dalle strutture del fabbricato. Allo stato attuale, gli spazi risultano utilizzati in maniera appropriata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102,	72,08 mq	2.600,00 €/mq	€ 187.408,00	100,00%	€ 187.408,00

interno 4, piano T-S1					
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102, piano T	3,75 mq	2.600,00 €/mq	€ 9.750,00	100,00%	€ 9.750,00
Valore di stima:					€ 197.158,00

Al valore di stima così determinato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- Deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 578 comma 1° del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto";
- Deprezzamento pari a €. 15.000,00, relativamente agli oneri di regolarizzazione.

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Deprezzamento pari al 5% ai sensi dell'art. 578 comma 1° del Codice di Procedura Civile per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto"	5	%	€. 9.857,90
Oneri regolarizzazione		€	€. 15.000,00

Valore di mercato individuato:	€ 197.158,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi:	€. 9.857,90
Riduzione per regolarizzazione:	€. 15.000,00
Valore piena proprietà:	€. 172.300,10
	in c.t.	€. 173.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione.

Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. 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.

Roma, li

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gravina Francesco

Elenco allegati:

Allegato 1: Lotto 1 - rilievo fotografico

Allegato 2: Lotto 2 - rilievo fotografico

Allegato 3: Lotto 1 - fg 482 111 part 1355 sub 143 e 146 - planimetrie di impianto e relativo mod 1

Allegato 4: Bene N1 (Sub 509) - Ispezione Ipotecaria

Allegato 5: Sub 247 - Ispezione Ipotecaria

Allegato 6: Sub 143 - Ispezione Ipotecaria

Allegato 7: Nota di trascrizione 81360/59509 del 25/06/2025

Allegato 8: Nota di trascrizione 14711/7121 del 05/02/2009

Allegato 9: Nota di trascrizione 149724/96984 del 04/12/2004

Allegato 10: Bene n. 2 (Sub 9) - Ispezione Ipotecaria

Allegato 11: Bene n. 3 (Sub 20) - Ispezione Ipotecaria

Allegato 12: Nota di trascrizione 159816/87831 del 01/12/2009

Allegato 13: Nota di trascrizione 120260/83394 del 22/09/2021

Allegato 14: Nota di trascrizione 124866/89965 del 03/10/2025

Allegato 15: Nota di trascrizione 26839/17498 del 07/03/2004

Allegato 16: Lotto 1 - visura catastale

Allegato 17: Lotto 2 - visure catastali

Allegato 18: Lotto 1 (Subb. 143, 144, 146, 247, 510, part 1355), Lotto 2 (Subb. 12, 13, 15 part 2863) - visura catastale; Lotto 1 (Sub 247) - planimetria catastale

Allegato 19: Lotto 1 - planimetria catastale

Allegato 20: Lotto 2 - planimetrie catastali

Allegato 21: Lotto 1 - rilievo geometrico

Allegato 22: Lotto 2 - rilievo geometrico

Allegato 23: Lotto 1 - dichiarazione di irreperibilità

Allegato 24: Lotto 2 - dichiarazione di irreperibilità

Allegato 25: Lotto 1 - regolamento di condominio

Allegato 26: Lotto 2 - regolamento di condominio

Allegato 27: Lotto 1 - contatto di locazione

Allegato 28: Lotto 1 - Atto Notaio Andrea Sacchetti rep 42384 del 29/07/1996

Allegato 29: Lotto 2 - Atto Notaio Alessandro Mattiangeli rep 115991 del 26/11/2009

Allegato 30: Lotto 2 - Atto Notaio Alessandro Mattiangeli rep 98060 del 25/02/2004



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - L'unità immobiliare oggetto di descrizione è sita nel Comune di Roma ed è censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 111, particella 1355, subalterno 509. Essa fa parte del complesso condominiale denominato "Via Antonio Labranca n. 44" ed è ubicata alla scala A5, interno 14, al quarto piano. Il complesso condominiale all'interno del quale si inserisce l'unità risulta costituito da nove fabbricati, caratterizzati da geometrie tra loro simili e disposti lungo un asse viario rettilineo, al quale si accede direttamente dal civico 44 di Via Antonio Labranca. Tale organizzazione planimetrica conferisce al complesso una configurazione ordinata e funzionale, con accessi ben definiti e distribuzione omogenea degli edifici. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è organizzata secondo una distribuzione interna razionale e funzionale. L'ingresso introduce direttamente nella zona giorno, costituita da un ambiente soggiorno/pranzo che si presenta in continuità spaziale con la cucina, creando un unico spazio aperto destinato alle principali attività quotidiane. La zona notte è separata dalla zona giorno mediante un corridoio di servizio, lungo il quale si colloca il bagno. Proseguendo lungo tale disimpegno si accede alla camera da letto, ambiente riservato e ben distinto dagli spazi comuni dell'abitazione. La camera è dotata di affaccio diretto su un balcone di sviluppo lineare, accessibile in via esclusiva dalla stessa, elemento che contribuisce a migliorare la fruibilità e l'illuminazione naturale del locale. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: - Impianto elettrico; - Impianto FM; - Impianto di illuminazione e comandi luce; - Impianto di messa a terra; - Impianto idrico sanitario; - Impianto di riscaldamento autonomo.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato in Via di Grottarossa n. 102, appartenente al Condominio Via di Grotta Rossa 102 Pal. A, censito al cdf del Comune di Roma al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9. L'appartamento appartiene ad un fabbricato lineare composto da n. 10 appartamenti, articolati su n. 5 blocchi abitativi ciascuno composto da: piano interrato e piano terra, che formano la prima unità immobiliare; piano primo e piano sottotetto, che formano la seconda unità immobiliare. Il cespite staggito appartiene alla prima tipologia di appartamenti, vi si accede dalla viabilità condominiale, dove al piano strada si trova la porta di ingresso, sotto un porticato, ed è così composto: - piano rialzato: soggiorno/pranzo, bagno, cucina, patio esterno, area giardinata (posteriore), area esterna pavimentata (anteriore); - piano interrato: n. 2 camere da letto, bagno ed altro ambiente. Il collegamento tra i piani avviene attraverso una scala interna. Al patio del piano terra vi si accede attraverso una porta finestra mentre all'area giardinate, posta ad una quota ribassata rispetto al piano terra, da una rampa di scale che insiste sul patio esterno. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: - Impianto elettrico; - Impianto FM; - Impianto di illuminazione e comandi luce; - Impianto di messa a terra; - Impianto idrico sanitario; - Impianto di riscaldamento autonomo.
- **Bene N° 3** - Posto auto sito in Roma, censito al Catasto Fabbricati al foglio 209, particella 2863, subalterno 20, appartiene al complesso condominiale denominato "Via di Grottarossa n. 102 Pal, A". Il bene risulta pertinenziale all'appartamento interno identificato al sub 8 graffato sub 9, ed occupa parte del porticato coperto che serve l'ingresso dell'unità immobiliare. L'accesso al cespite avviene dall'ingresso carrabile di Via di Grottarossa n. 102, attraverso la viabilità interna che, dalla sede stradale condominiale, conduce fino al predetto appartamento interno 4. L'area risulta pavimentata e delimitata in parte, verso le proprietà confinanti, dalle strutture del fabbricato. Allo stato attuale, gli spazi risultano utilizzati in maniera appropriata.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 547/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Antonio Labranca 44, scala A4, interno 14, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 1355, Sub. 247, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	78,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di stima, articolata su due livelli, si presenta in condizioni generali di conservazione complessivamente discrete, con caratteristiche costruttive e finiture risalenti all'epoca di realizzazione. Lo stato conservativo può ritenersi nella norma in rapporto alla vetustà dell'immobile; le finiture e le dotazioni impiantistiche risultano funzionali, seppur datate, e suscettibili di interventi di ammodernamento. Alcuni ambienti presentano arredi e suppellettili che ne limitano parzialmente la piena fruibilità e la completa ispezione delle superfici. Le aree esterne di pertinenza, costituite da spazio giardinato e superfici pavimentate, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, risultando complessivamente ordinate e prive di evidenti fenomeni di degrado.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto di descrizione è sita nel Comune di Roma ed è censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 111, particella 1355, subalterno 509. Essa fa parte del complesso condominiale denominato "Via Antonio Labranca n. 44" ed è ubicata alla scala A5, interno 14, al quarto piano. Il complesso condominiale all'interno del quale si inserisce l'unità risulta costituito da nove fabbricati, caratterizzati da geometrie tra loro simili e disposti lungo un asse viario rettilineo, al quale si accede direttamente dal civico 44 di Via Antonio Labranca. Tale organizzazione planimetrica conferisce al complesso una configurazione ordinata e funzionale, con accessi ben definiti e distribuzione omogenea degli edifici. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è organizzata secondo una distribuzione interna razionale e funzionale. L'ingresso introduce direttamente nella zona giorno, costituita da un ambiente soggiorno/pranzo che si presenta in continuità spaziale con la cucina, creando un unico spazio aperto destinato alle principali attività quotidiane. La zona notte è separata dalla zona giorno mediante un corridoio di servizio, lungo il quale si colloca il bagno. Proseguendo lungo tale disimpegno si accede alla camera da letto, ambiente riservato e ben distinto dagli spazi comuni dell'abitazione. La camera è dotata di affaccio diretto su un balcone di sviluppo lineare, accessibile in via esclusiva dalla stessa, elemento che contribuisce a migliorare la fruibilità e l'illuminazione naturale del locale. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: - Impianto elettrico; - Impianto FM; - Impianto di illuminazione e comandi luce; - Impianto di messa a terra; - Impianto idrico sanitario; - Impianto di riscaldamento autonomo. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento posto su un unico livello, composto da ingresso/soggiorno con zona pranzo, cucina separata, camera da letto e servizio igienico, oltre a balcone pertinenziale. L'ambiente soggiorno/pranzo si configura come vano di ampie dimensioni, con distribuzione interna fluida e buona illuminazione naturale. La cucina è separata e di sviluppo lineare, collegata al soggiorno e dotata di finestratura propria. La zona notte è costituita da una camera matrimoniale di dimensioni regolari, mentre il bagno è completo di lavabo, sanitari e doccia. Le finiture interne risultano di tipo ordinario: le pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica monocottura nella zona giorno e nei servizi, mentre nella camera da letto è presente pavimentazione in parquet. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche di formato standard, con altezze adeguate alle funzioni dei locali. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni risultano in legno con vetrocamera, dotati di sistemi oscuranti. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori, mentre l'impianto elettrico e idrico-sanitario risultano distribuiti in tutti gli ambienti. Il balcone, accessibile dalla zona giorno, presenta pavimentazione idonea all'uso esterno e parapetti in buono stato di manutenzione. Per verificare la regolarità edilizia del cespite, lo Scrivente ha ricercato i titoli edilizi legittimanti lo stato dei luoghi (fascicolo progettuale n. 10852/1974) presso il Dipartimento di Programmazione Urbanistica del Comune di Roma, estendendo la ricerca anche all'amministrazione condominiale. Quest'ultima ha comunicato di non essere in possesso della documentazione progettuale; analogamente, il Dipartimento PAU, con nota prot. n. 21132 del 03/02/2026, ha confermato l'irreperibilità della documentazione relativa all'immobile sito in Via Antonio Labranca n. 44, evidenziando che il fascicolo risulta privo di elaborati grafici e che non è stato possibile accertare in via definitiva le cause di tale irreperibilità. Per quanto sopra, lo Scrivente ha proceduto alla verifica della rispondenza tecnica alle</p>		


	<p>prescrizioni progettuali secondo le modalità previste dall'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380. Dalla cronistoria catastale del cespite staggito è emerso che il bene deriva dall'originario subalterno 143 che, successivamente fuso con il subalterno 146 mediante pratica n. 30193 del 27/03/1996, ha dato origine al sub 247. I sub 143 e 146 derivano dall'impianto originario, a cura della ***** e identificavano rispettivamente l'appartamento interno 14 al piano quarto e il locale soffitta pertinenziale interno B al piano quinto (con annessi lavatoio e sottotetto). Dalla rappresentazione catastale si evince che le due unità erano collegate mediante scala interna di tipo elicoidale. Successivamente, con variazione del 27/07/2009 (pratica n. RM1154625), veniva scorporata la soffitta e l'unità immobiliare assumeva la configurazione attuale. Pertanto, le verifiche sulla regolarità edilizia sono state condotte con riferimento alla planimetria catastale dell'originario sub 143, corrispondente al piano quarto del sub 247 e all'attuale sub 509. Nella configurazione originaria, l'unità risultava composta da una zona giorno costituita da soggiorno/pranzo con annesso balcone coperto e cucina, nonché da una zona notte, accessibile tramite disimpegno, composta da due camere da letto e un bagno. Rispetto a tale conformazione, lo Scrivente ha rilevato le seguenti difformità: il balcone coperto, la cucina e il disimpegno sono stati annessi all'attuale soggiorno/pranzo; in particolare, è stata realizzata una nuova muratura perimetrale in corrispondenza del precedente limite del balcone, mentre la cucina è stata ricavata in sostituzione della camera da letto di minori dimensioni, mediante l'apertura di un vano nella muratura di separazione verso lo spazio precedentemente occupato dal balcone. La diversa distribuzione interna risulta compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti; diversamente, la chiusura del balcone coperto ha comportato la creazione di una volumetria non conforme allo stato assentito. Pertanto, al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi, si rende necessario procedere al ripristino della configurazione assentita mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. Nell'ambito della medesima pratica edilizia potrà altresì essere ricondotta a legittimità la diversa distribuzione interna degli spazi, in quanto conforme agli strumenti urbanistici vigenti. Gli oneri complessivi per la regolarizzazione, comprensivi delle spese tecniche</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102 , interno 4, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 2863, Sub. 8, Zc. 5, Categoria A2, Graffato Sub 9	Superficie	72,08 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in stato manutentivo complessivamente mediocre, con condizioni differenziate tra piano terra e piano interrato. Il piano terra si trova in stato sufficiente, con finiture di tipo ordinario e datate ma nel complesso integre; pavimentazioni e infissi risultano funzionali, mentre le pareti presentano locali segni d'uso e disomogeneità nelle tinteggiature. Il patio e il giardino si presentano in stato manutentivo sufficiente, con pavimentazioni integre ma usurate e aree verdi poco curate, pur risultando complessivamente fruibili. Il piano interrato evidenzia uno stato scadente, caratterizzato da diffusi fenomeni di umidità su pareti e soffitti, con distacchi di intonaco, alterazioni delle superfici e condizioni igienico-ambientali ridotte: tale condizione interessa tutti gli ambienti del piano. Le finiture risultano deteriorate, pur in presenza di pavimentazioni generalmente integre. Nel complesso, l'immobile necessita di interventi di risanamento al piano interrato.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Via di Grottarossa n. 102, appartenente al Condominio Via di Grotta Rossa 102 Pal. A, censito al cdf del Comune di Roma al fg 209 part 2863 sub 8 graffato sub 9. L'appartamento appartiene ad un fabbricato lineare composto da n. 10 appartamenti, articolati su n. 5 blocchi abitativi ciascuno composto da: piano interrato e piano terra, che formano la prima unità immobiliare; piano primo e piano sottotetto, che formano la seconda unità immobiliare. Il cespite staggito appartiene alla prima tipologia di appartamenti, vi si accede dalla viabilità condominiale, dove al piano strada si trova la porta di ingresso, sotto un porticato, ed è così composto: - piano rialzato: soggiorno/pranzo, bagno, cucina, patio esterno, area giardinata (posteriore), area esterna pavimentata (anteriore); - piano interrato: n. 2 camere da letto, bagno ed altro ambiente. Il collegamento tra i piani avviene attraverso una scala interna. Al patio del piano terra vi si accede attraverso una porta finestra mentre all'area giardinate, posta ad una quota ribassata rispetto al piano terra, da una rampa di scale che insiste sul patio esterno. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici, tra cui: - Impianto elettrico; - Impianto FM; - Impianto di illuminazione e comandi luce; - Impianto di messa a terra; - Impianto idrico sanitario; - Impianto di riscaldamento		

	<p>autonomo. La proprietà è articolata su due piani, collegati da una scala esterna. Il piano terra è composto da un ambiente principale adibito a soggiorno con zona pranzo integrata, con pavimenti in gres e pareti intonacate e tinteggiate; la cucina è separata e rivestita in ceramica, mentre il bagno, di dimensioni contenute, è completamente piastrellato. Gli infissi sono in legno con sistemi oscuranti e inferrate. Gli impianti sono di tipo tradizionale, con riscaldamento autonomo a radiatori, produzione di acqua calda tramite boiler e presenza di climatizzazione. Completano la proprietà spazi esterni privati, costituiti da corte/giardino e balcone, in parte pavimentati e in parte a verde, delimitati da recinzioni con muretto e sovrastante ringhiera metallica, oltre a cancelli di accesso. Il piano seminterrato si articola in più ambienti ad uso accessorio, distribuiti tramite corridoio e collegati al piano superiore mediante scala interna. Le finiture sono semplici, con pavimentazioni in gres/ceramica e pareti intonacate e tinteggiate. Si rilevano diffuse criticità manutentive, in particolare fenomeni di umidità con aloni, distacchi di intonaco e degrado delle superfici, soprattutto lungo le pareti perimetrali e in prossimità delle aperture. L'illuminazione e l'aerazione naturale risultano limitate, tipiche dei locali seminterrati. Gli impianti sono presenti (riscaldamento a radiatori, elettrico e idrico), ma nel complesso il piano si presenta in stato manutentivo mediocre, con necessità di interventi di risanamento e ripristino delle finiture. Per verificare la regolarità edilizia del cespite, lo Scrivente ha effettuato una ricerca dei titoli edilizi legittimanti lo stato dei luoghi (fascicolo progettuale n. 4144/2001) presso il Dipartimento di Programmazione Urbanistica del Comune di Roma, estendendo l'indagine anche all'amministrazione condominiale. Quest'ultima ha comunicato di non essere in possesso della documentazione progettuale; analogamente, il Dipartimento PAU, con nota prot. n. 40329 del 03/03/2026, ha confermato l'irreperibilità della documentazione relativa all'immobile sito in Via di Grottarossa n. 102, evidenziando che il fascicolo risulta privo di elaborati grafici e che non è stato possibile accertare in via definitiva le cause di tale irreperibilità. Per quanto sopra, lo Scrivente ha proceduto alla verifica della rispondenza tecnica alle prescrizioni progettuali secondo le modalità previste dall'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. A tal riguardo, l'allegato all'atto d'obbligo edilizio, rogato dal notaio Alessandro Mattiangeli in data 25/02/2004, rep. n. 98060, contiene le piante, i prospetti e le sezioni del fabbricato, risultati conformi al progetto dichiarato assentito dal Responsabile del procedimento. Più in particolare, con riferimento al cespite staggito, lo Scrivente ha accertato che la planimetria catastale è conforme al progetto approvato e può pertanto essere assunta quale riferimento per lo svolgimento degli accertamenti di rito in ordine alla regolarità edilizia. Si evidenzia, inoltre, la specificità dell'atto d'obbligo, che prescrive il mantenimento permanente e irrevocabile della destinazione d'uso dei locali posti al piano servizi e al piano cantinato (cantina, ripostiglio, lavatoio). Infine, si riscontra che, al piano interrato, una porzione del cavedio perimetrale, sul lato interno del fabbricato (verso la viabilità perimetrale), è stata inglobata nel lavatoio, consentendo la realizzazione di un deposito di maggiori dimensioni; è stata inoltre ricavata un'ulteriore superficie ad uso deposito nella parte di cavedio più prossima al vano scala. Le variazioni intervenute non risultano compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti, in quanto le modifiche di destinazione d'uso, oggetto di specifico atto d'obbligo, avrebbero dovuto trovare compensazione all'interno del medesimo complesso condominiale, ovvero mediante corrispondenti adeguamenti su altre unità immobiliari, previa eventuale sottoscrizione di un atto d'obbligo integrativo o di rettifica. Alla luce di quanto sopra, ai fini del ripristino dello stato dei luoghi ante operam, si rende necessario procedere mediante presentazione di CILA. I relativi costi sono stimati in € 15.000,00, comprensivi degli oneri professionali e delle opere edilizie necessarie (ripristino del ripostiglio in luogo del bagno e ricostituzione del cavedio perimetrale in sostituzione degli attuali locali ad uso deposito). Tale importo sarà detratto dal valore di vendita forzata.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore esecutato

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Grottarossa n. 102 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 2863, Sub. 20, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	3,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo normale per la specifica destinazione d'uso.		
Descrizione:	Posto auto sito in Roma, censito al Catasto Fabbricati al foglio 209, particella 2863, subalterno 20, appartiene al complesso condominiale denominato "Via di Grottarossa n. 102 Pal. A". Il bene risulta pertinenziale all'appartamento interno identificato al sub 8 graffato sub 9, ed occupa parte del porticato coperto che serve l'ingresso dell'unità immobiliare. L'accesso al cespite avviene dall'ingresso carrabile di Via di Grottarossa n. 102, attraverso la viabilità interna che, dalla sede stradale condominiale, conduce fino al predetto appartamento interno 4. L'area risulta pavimentata e delimitata in parte, verso le proprietà confinanti, dalle strutture del fabbricato. Allo stato attuale, gli spazi risultano utilizzati in maniera		

	appropriata. Il posto auto è situato in corrispondenza dell'ingresso dell'appartamento e si affaccia direttamente sulla sede stradale. È parzialmente coperto grazie al portico che conduce all'abitazione e può ospitare un'autovettura di medie dimensioni. La pavimentazione è realizzata con elementi autobloccanti per esterni. Fatte salve le considerazioni in ordine alla regolarità edilizia di cui al bene n. 2, con riferimento al bene n. 3 si rileva la piena conformità tra lo stato dei luoghi e il titolo edilizio legittimante. Pertanto, il cespite risulta regolare sotto il profilo urbanistico.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore esecutato

