

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea,
nell'**esecuzione Immobiliare R.G.E. 717/2022**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX



**APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE
(LOTTO UNICO)
ROMA, VIA ALBERICO DA ROSATE N. 10**



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli E oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 717/2022 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 297.000,00	24



Con provvedimento del 16/09/2024, il sottoscritto Arch. Andrea Rossetti, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.*, e in data 20/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Bene oggetto di pignoramento:

- Appartamento con destinazione d'uso residenziale, ubicato a Roma (RM) - Via Alberico Da Rosate n.10, interno 4, piano 2 (catastalmente piano 3).

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio XIII, Suburbio Aurelio - S.IX.

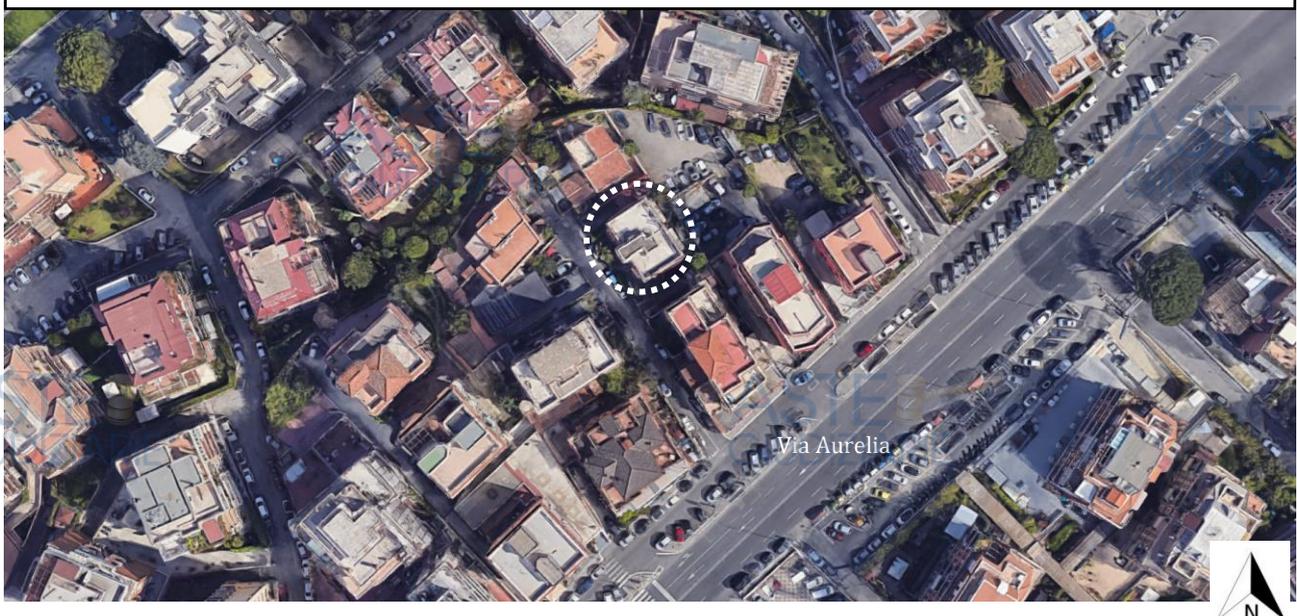
La zona si trova nell'area ovest della città, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via Aurelia a sud e la via di Boccea a nord.

Il suburbio confina:

- a nord con il suburbio X Trionfale e il quartiere XXVII Primavalle;
- a est con il quartiere XIII Aurelio;
- a sud con il suburbio VIII Gianicolense;
- a ovest con la zona XLVIII Casalotti.

L'area in cui ricade il bene pignorato è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Aurelia e le linea bus 246, che mette in comunicazione la zona con la linea A della metropolitana.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO - mappa Google Earth





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI

Appartamento sito al piano secondo (catastalmente terzo), distinto con il numero di interno 4, confinante con via Alberico da Rosate e distacchi su 3 lati con corte comune, salvo altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,00 m	2
Balconi scoperti	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	-	2
Totale superficie convenzionale:				124,75 mq		

STATO DEI LUOGHI - APPARTAMENTO P2 (catastalmente P3)





IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6



IMMAGINE N°7



IMMAGINE N°8

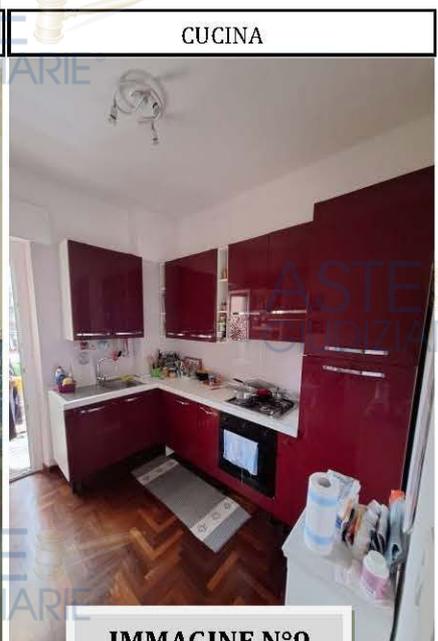


IMMAGINE N°9





IMMAGINE N°10



IMMAGINE N°11



IMMAGINE N°12

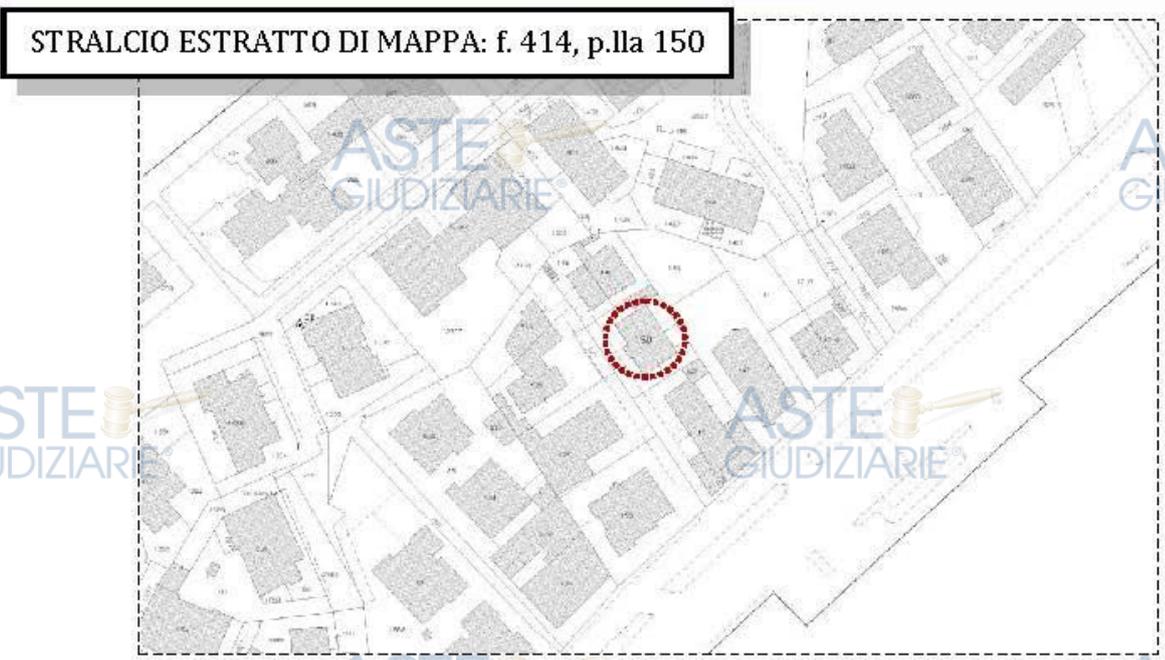
CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di ROMA (Codice:11501) Provincia di ROMA Foglio: 414 Particella: 150 Sub.: 4										
INTESTATI												
										(1) Proprietà 1/2 (1) Proprietà 1/2		
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbana	Foglio 414	Particella 150	Sub 4	Zona Cons. 5	Miami Zona	Categoria A/4	Classe 4	Consistenza 6 vani	Superficie Globale Totale: 128 m ² (101 m ² esate rate seppure 2°): 125 m ²	Rendita Euro 1.053,57	Variazione del 09/11/2015 Incremento in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ALBERICO DA ROSACE n. 10 Intero 4 Piano 3 Partita: 154195 Mod. 88												
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbana	Foglio 414	Particella 150	Sub 4	Zona Cons. 5	Miami Zona	Categoria A/4	Classe 4	Consistenza 6 vani	Superficie Globale	Rendita Euro 1.053,57 L. 2.040,000	VALIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del censo fiscale
Indirizzo: VIA ALBERICO DA ROSACE n. 10 Intero 4 Piano 3 Partita: 154195 Mod. 88												
Mappali Evidenziati Codice Comune: 11501 - Sezione: 4 - Foglio: 414 - Particella: 150												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendite	
1		414	150	1	5		A/4	1	6 vani		Euro 1,70 L. 3.500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA ALBERICI DA SIBRATA n. 12 Milano 4 Piano 1												
Catastro: Milano 4 Piano 1												
L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:												
Situazione degli intestati dal 04/04/2013												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà L/2			
2									(1) Proprietà L/2			
DATI DERIVANTI DA: Atto del 04/04/2013 Pubblico ufficiale DIA5 PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 596 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Medico Unico n. 27205, L.2013 Reparto MI di ROMA, in data del 11/04/2013												
Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/04/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Acquisto L/5 fino al 04/04/2013			
2									(1) Proprietà L/5 fino al 04/04/2013			
3									(1) Acquisto L/5 fino al 04/04/2013			
DATI DERIVANTI DA: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 30/04/1987 - Volenta n. 10.411, L.2007 - Testato n. EM141399 in atti, dal 03/12/2007												
Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/01/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà L/2 fino al 30/04/1987			
2									(2) Nota proprietaria L/2 fino al 30/04/1987			
3									(1) Proprietà L/2 fino al 30/04/1987			
4									(2) Nota proprietaria L/2 fino al 30/04/1987			
5									(1) Proprietà L/2 fino al 30/04/1987			
6									(8) Usufrutto n.13 fino al 30/04/1987			
7												

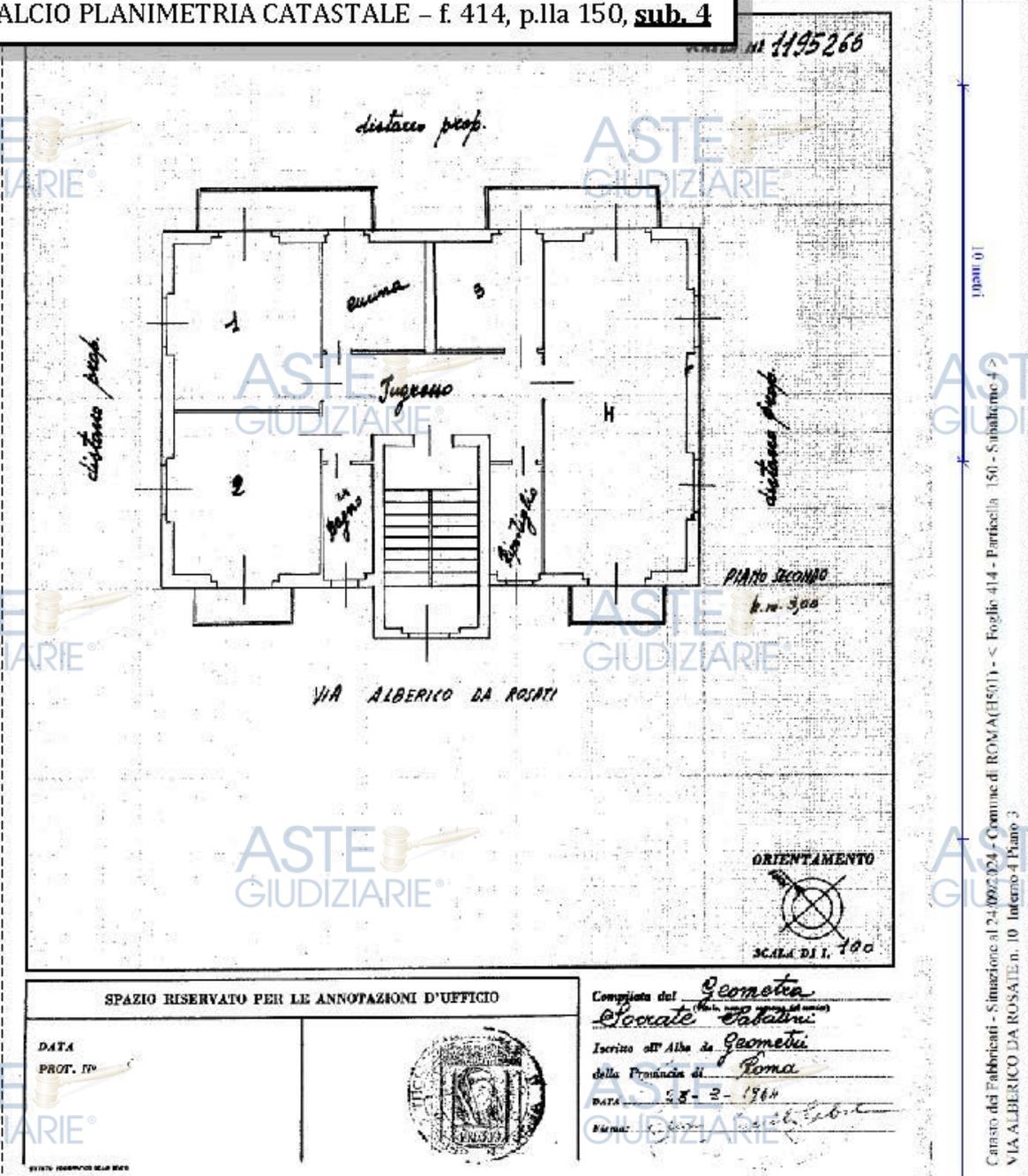
DATI DERIVANTI DA DENUNCIA (NE) PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di												
Esempio n. Volume 11778 n. 78 registrato in data 26/07/1987 - SUCCESSIONE DI												
Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/01/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1									(8) Usufrutto L/2 fino al 24/01/1987			
2									(2) Nota proprietaria fino al 24/01/1987			
DATI DERIVANTI DA:												
Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/01/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà L/2 fino al 23/01/1982			
2									(1) Proprietà L/2 fino al 23/01/1982			
DATI DERIVANTI DA:												
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1									fino al 19/01/1978			
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987												

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
414	150	4	5	A4	4	6 vari	Totale: 128mq; Totale escluse aree scoperte: 123 mq	1053,57 €	3

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f. 414, p.lla 150, sub. 4



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. IV

Compiuta dal Geometra
Esate Sabatini
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Roma
 DATA 28-2-1964
 Firma: [Signature]

Catasto del Fabbricati - Situazione al 24/09/2024 - Comune di ROMA (RM01) - < Foglio 414 - Particella 150 - Subalterno 4 - VIA ALBERICO DA ROSATI n. 10 - Interno 4 Piano 3

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in mediocre stato manutentivo e conservativo.

Si precisa che sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci. Le infiltrazioni sono dovute alla inidoneità/vetustà della coltre impermeabile del soprastante terrazzo/lastrico solare; gli interventi per eliminare le cause dei danni ed il ripristino degli stessi dovranno essere eseguiti con oneri che saranno quantificati e ripartiti determinando preliminarmente il nesso di causalità, e di conseguenza attribuendo le spese conformemente a quanto previsto dal codice civile e dalla normativa vigente.



PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio dell'**art. 1117 del Codice Civile** — **Parti comuni dell'edificio**:

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;*
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;*
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.*



L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è ad uso residenziale ed è costituito da un piano terra, da due piani in elevazione (senza ascensore) e terrazzo su cui trovano posto i servizi. L'edificio è realizzato con strutture portanti in mattoni e solai in latero-cemento.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Su alcune pareti delle stanze è presente carta da parati.

Nei bagni e spogliatoio sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

Le pavimentazioni dell'immobile sono in parquet.

Le porte interne sono miste: in legno tamburato a battente e scorrevoli in alluminio, mentre gli infissi esterni sono in pvc e sono dotati di avvolgibili.

L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

L'appartamento è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, gas metano, acqua sanitaria e fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 23.10.2024 l'immobile è risultato occupato dalle esecutate XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nonché dai rispettivi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà in danno della parte esecutata, che le ha acquistate da XXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX), con atto a rogito del Notaio Dias Paolo del 04.04.2013, trascritto a Roma 1 il 11.04.2013 al n. 27205 di reg. part.

A essi dante causa, è pervenuta la quota di 1/6 cadauno del diritto di piena proprietà della quota di 1/2, in virtù di **successione legittima** di XXXXXXXXXXXX, nato a , deceduto il , la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Roma 1 in data ai nn. di reg. part. e di reg. gen.

A essi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX la piena proprietà in comunione legale del compendio immobiliare è pervenuta con **atto di compravendita** del 19.01.1978 a rogito del Notaio Mario Pocaterra, rep. 97230 trascritto a Roma 1 al n. 5730 di reg. gen.



Formalità pregiudizievoli/gravami da cancellare:

- 1) **Ipoteca volontaria** del 08.04.2013 nn. 4588 di reg. part. e 34688 di reg. gen. **in favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXX - società, con sede in (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX);**
- 2) **Pignoramento immobiliare** del 07.07.2022 nn. 64328 di reg. part. e 91557 di reg. gen., **in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX, con sede in (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX).**

Altre formalità pregiudizievoli (non cancellabili):

- 1) **Pignoramento immobiliare** del 13.11.2014 nn. 86642 di reg. part. e 121844 di reg. gen. **in favore di XXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX) e contro XXXXXXXXXXXX, (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX),** per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà;
- 2) **Pignoramento immobiliare** del 28.10.2015 nn. 78751 di reg. part. e 108840 di reg. gen. **in favore di XXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX) e contro XXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX),** per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: *"CITTÀ CONSOLIDATA - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"*:



Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di riferimento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli insediamenti Urbani":



Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento NON risulta alcun vincolo:



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato con Licenza edilizia 429/A.R. protocollo n. 51808/1960, rilasciata dal comune di Roma in data 27 marzo 1961 e progetto prot.n. 51808 del 19 dicembre 1960:



Protocollo N. 51808

Anno 1960

Licenza N. 429/A.R.

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di Villino

in Via Alberico da Rosati

presentato da

quale proprietario ed a firma del Geom. Sergio Ascali quale Direttore dei Lavori
registrato il 19-12-1960 al n. 51808 di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12-3-53 e 26-1-61

Visto il verbale di linee e quote n.

Visto atto abbigo sistemaz. stradale (meteo Siderstrani) travers. 3-3-53 n. 12936 di formal.
Visto atto acquisto (meteo Siderstrani) neg. 3-3-56 e travers. 4-3-56 n. 9301 di formal.

IL SINDACO

rilascia a

abitante in Via Alberico da Rosati, 4

la licenza per la costruzione di Villino

sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio ed alle seguenti condizioni:

- 1) La costruzione dell'ed. è del cont. a m. 3,50 alif. fabbricati esistenti. Il pavimento del piano terreno Sia esclusa qualsiasi ossatura in cemento armato e le opere sin sopra lavato almeno cm. 50 dal piano di campagna. in conglomerato cementizio semplice o armato non eccedano. Abbia acqua potabile e lavato. Impianto statico di i limiti stabiliti dalla circolare del ministero del lav. nemico di fognatura. Siano osservate tutte le norme pubbliet. N. 1003 del 5 Maggio 1955. del regolamento edilizio e d'igiene.
 - 2) L'accessorio, staccato dal fabbricato principale, non può superare l'altezza di 3,50 sul piano di campagna in chiuso il muro di cinta.
- titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senza'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, il

27 MAR. 1961

Quietanza N. 12192 per L. 2460

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

Dott. Arch. Scipione Costa

p. IL SINDACO

Dott. Ing. Arturo Bianchi

Inoltre, è stato rilasciato dal comune di Roma **certificato di abitabilità** (ora agibilità) **n.776** in data 24 giugno 1963:

N. 776 Rip. XV - Mod. 164

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 70489/63 protocollo XV Ripartizione presentata da

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del Villero autorizzato con progetto N. 5251/51808/60 di tipo popolare della superficie Mq. 134 M³ 1300 sita in Via: Alberico de Rosate, 10

Versato in c/c I/46000 L. 23.000 per Conc. Gov. bolletta N. 030 Uff. Post. Sus - 2-10-63

DICHIARA

abitabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Piano cantine . . .	CONTINUA														2	4	1
» seminterrato	ABITAZ			2											2	4	4
» terra . . .	AUT PRIVATA (accessoris)														1		1
» terra R. . .	ABITAZ					1									1	4	2
» I						1									1	4	2
» SERVIZI	RIPOSTIGLI																1
» III	//														//	//	//
» IV																	
» V																	
» VI																	
» VII																	
» VIII																	

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione:
che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

Si tollera l'attuale smaltimento delle acque di rifiuto fino a quando la zona non sarà provvista di fogna pubblica.

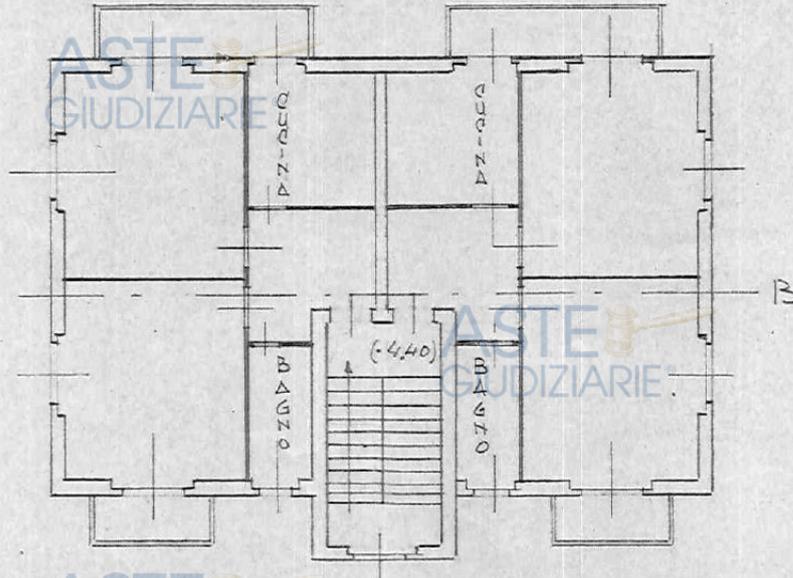
TASSA L. 15800
BOLLETTA 21111

Il Capo dell'Ispektorato Edilizio [Firma]
[Firma] (Dott. Manlio Berlo)

Roma, 24 GIU. 1963

IL SINDACO
[Firma]

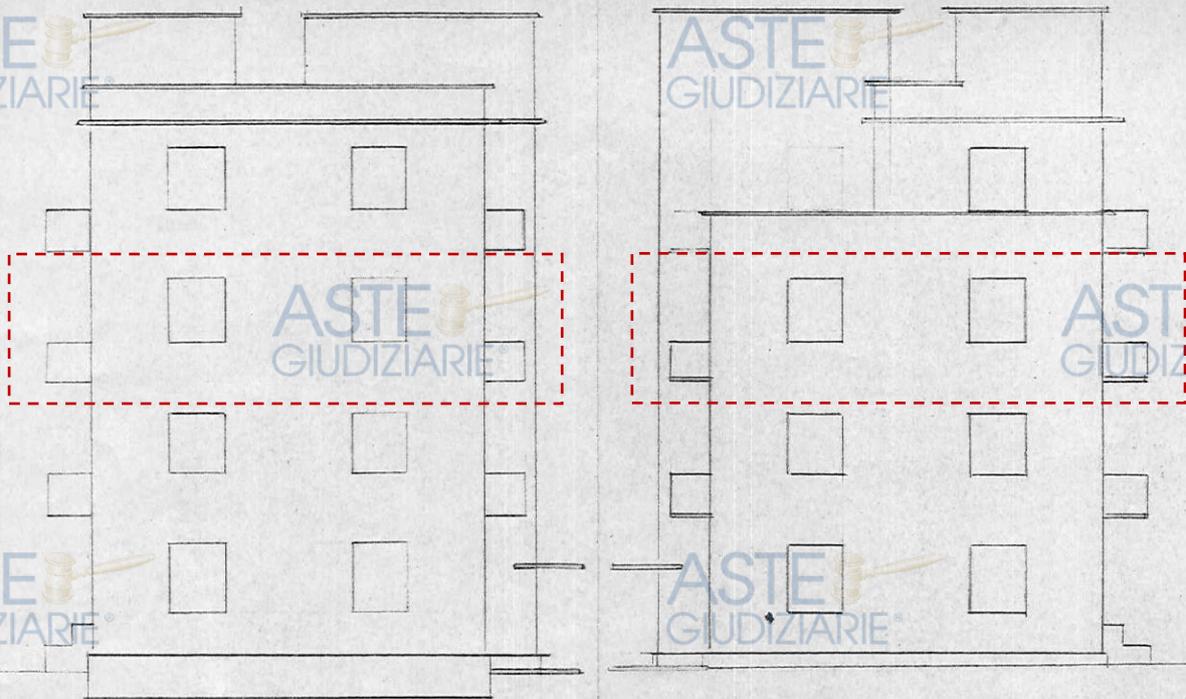
STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 51808/60 - PIANTA PIANO GENERICICO



STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 51808/60 - PROSPETTI

H 1:100 prospetto A

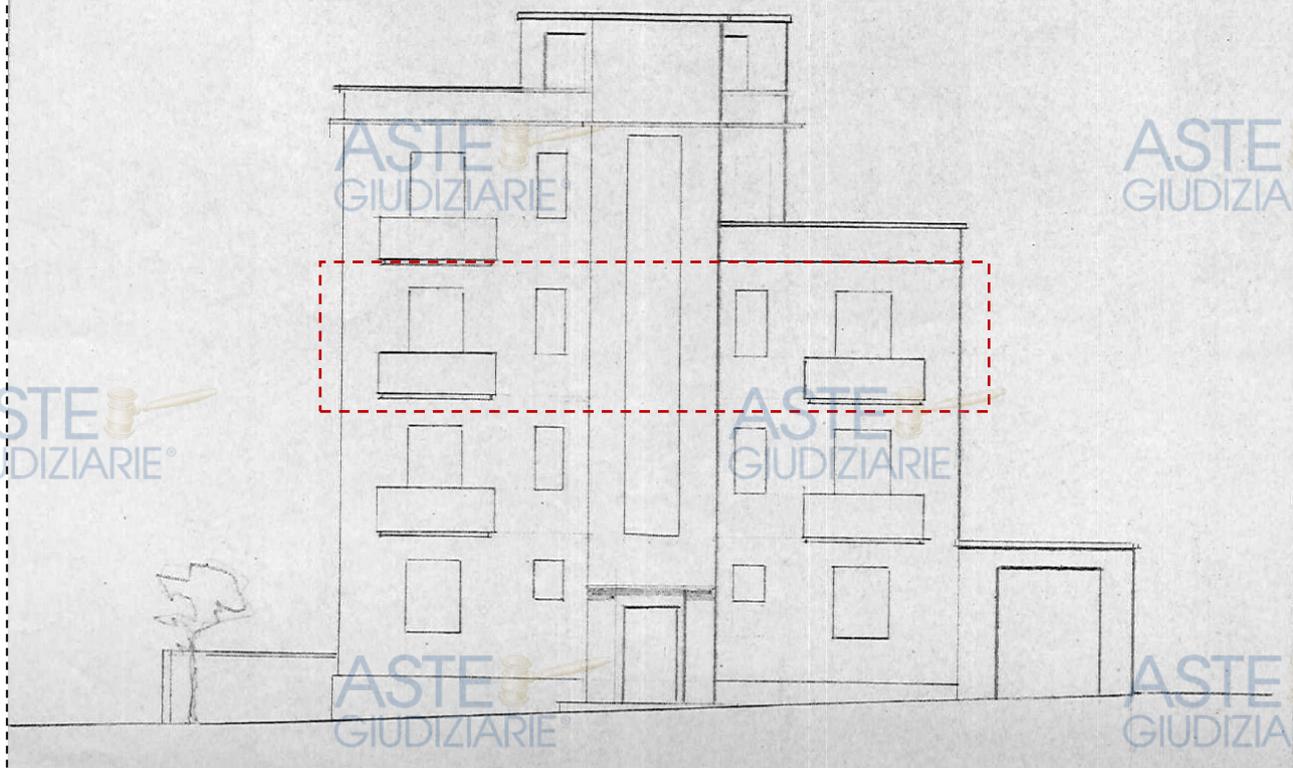
H 1:100 prospetto B



STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 51808/60 - PROSPETTO LATO INGRESSO

A 1:100

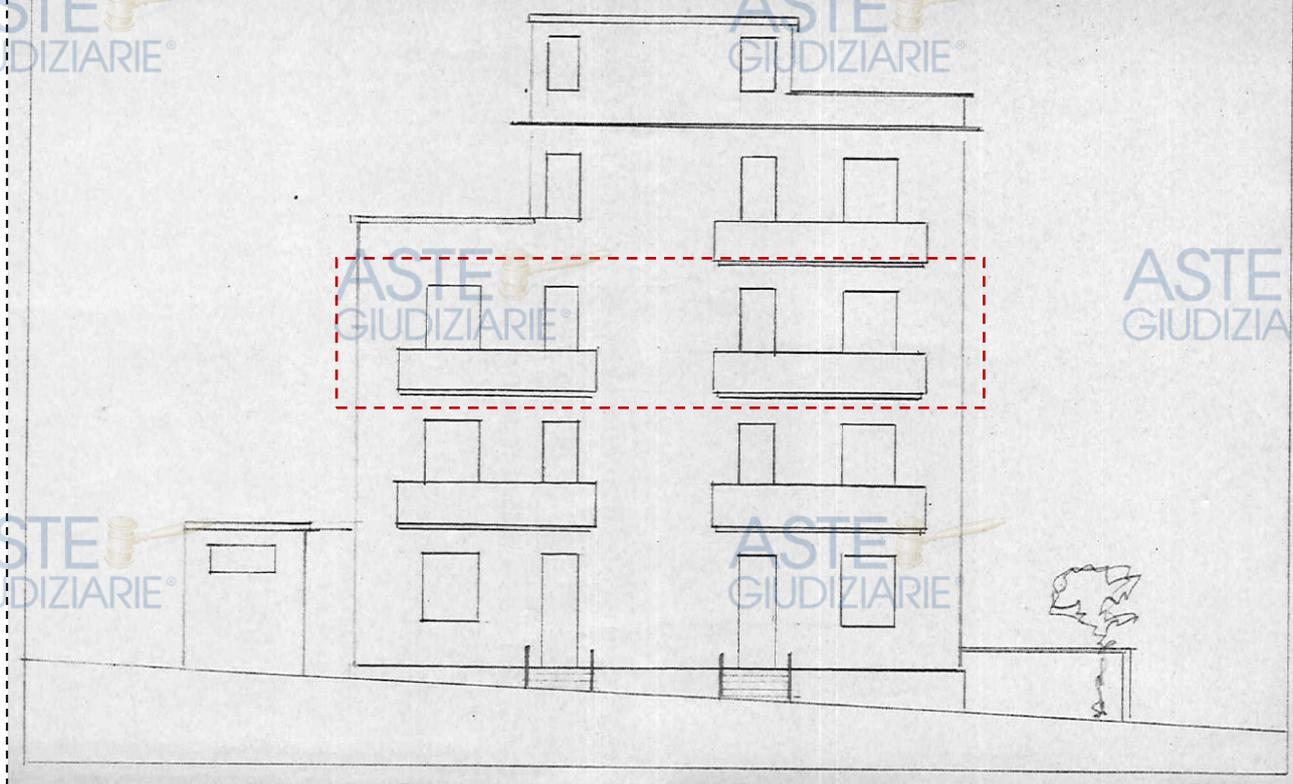
prospetto C



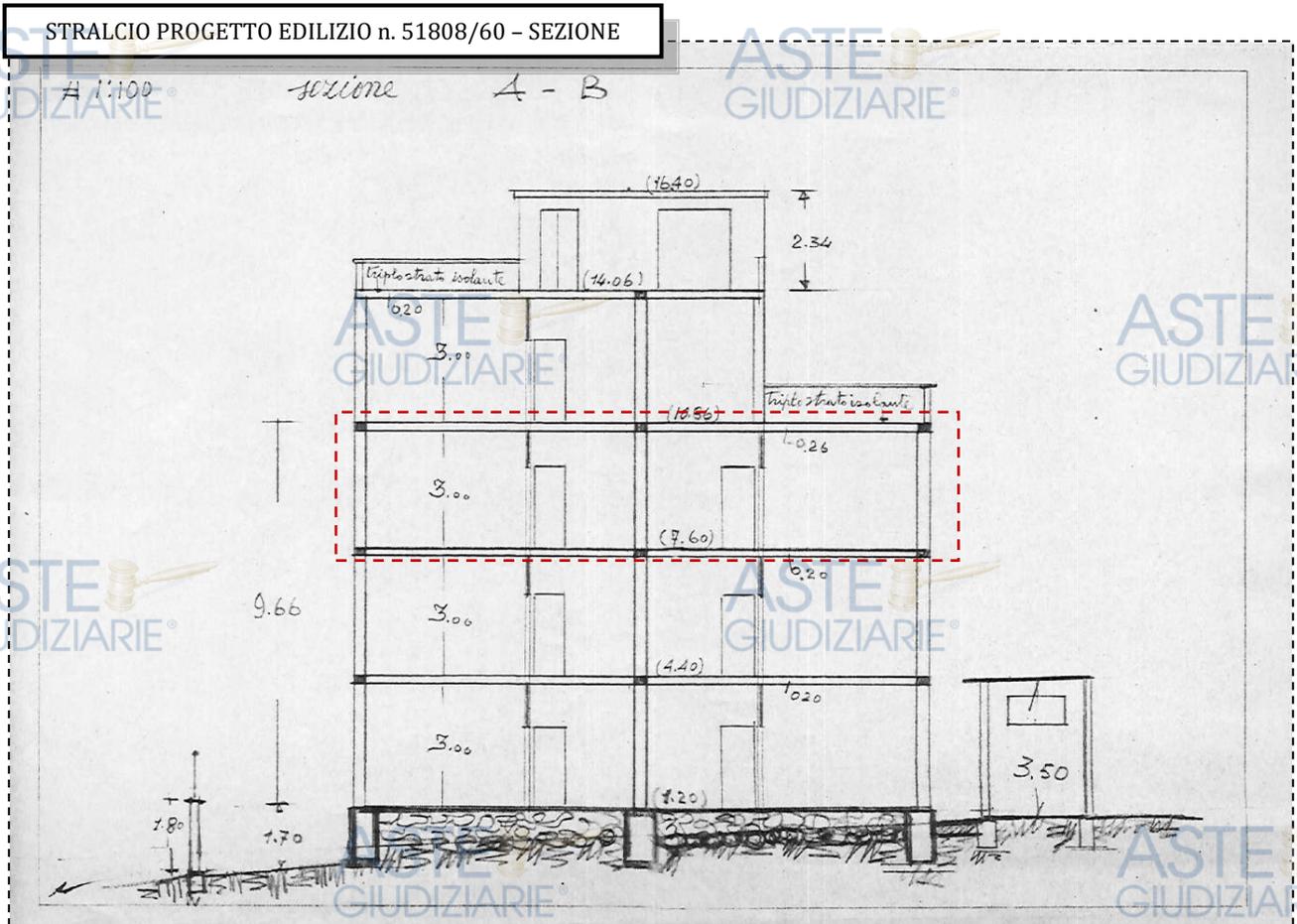
STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 51808/60 - PROSPETTO D

A 1:100

prospetto D



STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 51808/60 - SEZIONE

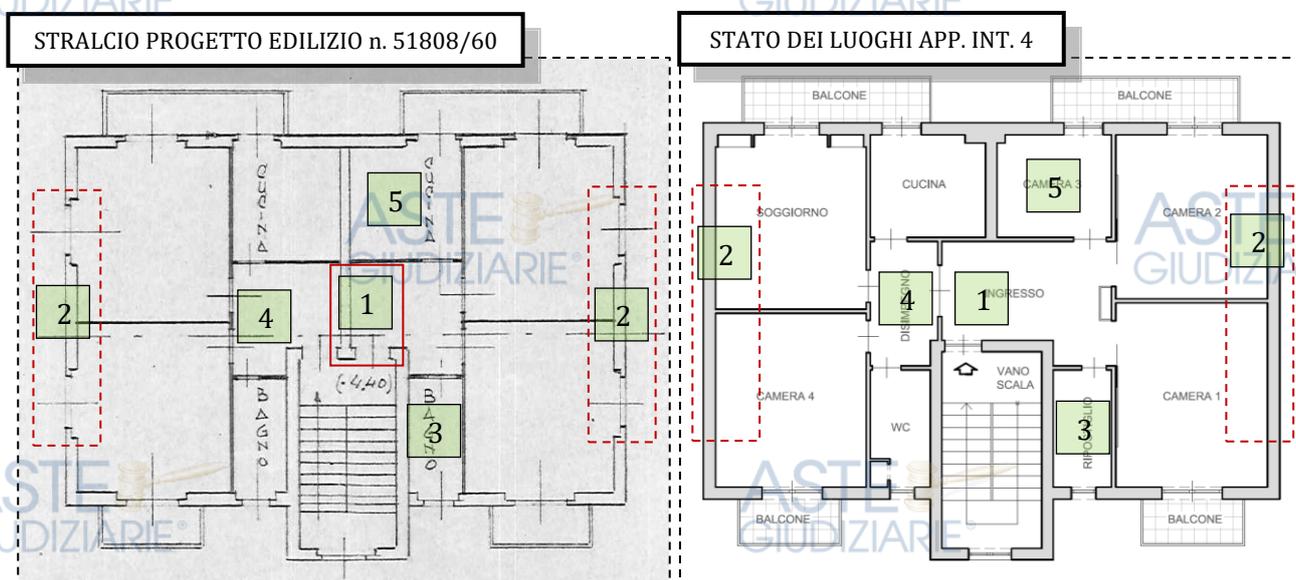


Bisogna precisare che negli elaborati grafici soprariportati il fabbricato presenta un piano in più (piano attico), oltre a quello dei servizi.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni e dei prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio prot. n. 51808/60.

Si riportano di seguito le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali rilevate:

- Accorpamento dei due appartamenti originari con chiusura di uno dei due ingressi e abbattimento di una porzione di muratura in mattoni (1);
- Assenza di finestre sui lati nord - est e nord - ovest dell'immobile (2);
- Trasformazione di un bagno in ripostiglio (3);
- Realizzazione di un disimpegno (4);
- Trasformazione di una cucina in camera (5); Bisogna precisare che la stessa non rispetta i requisiti minimi igienico/sanitari, in quanto presenta una superficie inferiore a 9 mq. Secondo il regolamento edilizio del Comune di Roma ***“Le stanze delle abitazioni non debbono avere una superficie inferiore a 9 mq; se sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può essere inferiore a 14 mq.”***;



Per quanto concerne la demolizione di una porzione di muratura portante eseguita senza titolo (1), dovrà essere affidato dall'aggiudicatario del lotto di vendita, ad un tecnico strutturista, l'incarico per effettuare le opportune indagini e verifiche, finalizzate all'eventuale rilascio di un eventuale certificato di "mancanza di pregiudizio" statico. Per le difformità indicate con i numeri da (2) a (4) (diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni prospettiche e accorpamento dei due immobili) potrà essere redatta - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 - bis del D.p.r. 380/01.

Per quanto riguarda le difformità urbanistico/edilizie non sanabili (5) - realizzazione della camera da letto prive dei requisiti igienico/sanitari minimi per poter essere considerata abitabile - l'aggiudicatario dell'immobile dovrà ripristinare a propria cura e spese lo *status quo ante*, così come previsto dal progetto assentito.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica e catastale del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore dello stesso.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato non risulta costituito alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

- Appartamento con destinazione d'uso residenziale, situato a Roma (RM) - Via Alberico Da Rosate n.10, interno 4, piano 2 (catastalmente piano 3);
Censito al catasto Fabbricati - Fg. 414, Part. 150, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A4.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 - è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

- **VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE** - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 Semestre 1 - Fascia/zona: Periferica/AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA) cod. zona D77:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2500	3700	L	9,8	14	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2250	3200	L	8,8	12,5	L
Box	NORMALE	1050	1500	L	6,5	9,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	800	1150	L	5,3	7,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	500	700	L	3,5	5	L
Ville e Villini	NORMALE	2350	3400	L	8,8	13	L



- **VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – S9 Aurelio (Suburbio) (Municipio: XIII – ex Municipio XVIII):**

S9 Aurelio (Suburbio) (Municipio: XIII - ex Municipio XVIII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	834.46	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	10227	2.900,00	8,80
Non occupate	1022	2.200,00	6,60
Totale	11249	2.100,00	6,50
Abitazioni occupate:			
In proprietà	62.60%	2.200,00	11,00
In locazione	28.40%	1.500,00	7,50
Altro	9.00%	900,00	6,50
		1.500,00	nq
		1.550,00	7,50

- **VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:**



€ 350.000

Trilocale via Aurelia 641, Aurelio - Val Cannuta, Roma

3 locali | 74 m² | 1 bagno | Piano 2

Ascensore | Balcone

MESSAGGIO | VISITA



€ 159.000

Bilocale via Martino Gosia, Aurelio - Val Cannuta, Roma

2 locali | 63 m² | 1 bagno | Piano T

No Ascensore

MESSAGGIO | VISITA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale Roma (RM) - Via Alberico Da Rosate n.10, interno 4, piano 2 (catastalmente piano 3)	124,75 mq	2.800,00 €/mq	€ 349.300,00	100,00%	€ 349.300,00
				Valore di stima:	€ 349.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3,00	%
Stato manutentivo/infiltrazioni: opere per eliminare la causa dei danni e interventi di ripristino	200	%

Valore finale di stima: € 297.000,00 (arrotondato per eccesso)

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

Roma, li 25/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea



ALLEGATI:

- ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ATTO DI PROVENIENZA.pdf
- CERTIF. AGIB. 1963_776.pdf
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE.zip
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.zip
- FOTOGRAFIE.zip
- ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE.pdf
- ISPEZIONE IPOTECARIA.zip
- LICENZA EDILIZIA 1961_429_AR.pdf
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- VERBALE DI ACCESSO.pdf

LOTTO UNICO

- Appartamento con destinazione d'uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Alberico Da Rosate n.10, interno 4, piano 2 (catastalmente piano 3);
Censito al catasto Fabbricati - Fg. 414, Part. 150, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A4.

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: *"CITTÀ CONSOLIDATA – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"*.

Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di riferimento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: *"Paesaggio degli insediamenti Urbani"*.

Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento NON risulta alcun vincolo.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato con Licenza edilizia 429/A.R. protocollo n. 51808/1960, rilasciata dal comune di Roma in data 27 marzo 1961 e progetto prot.n. 51808 del 19 dicembre 1960.

Inoltre, è stato rilasciato dal comune di Roma certificato di abitabilità (ora agibilità) n.776 in data 24 giugno 1963.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni e dei prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio prot. n. 51808/60.

Per quanto concerne la demolizione di una porzione di muratura portante eseguita senza titolo, dovrà essere affidato dall'aggiudicatario del lotto di vendita, ad un tecnico strutturista, l'incarico per effettuare le opportune indagini e verifiche, finalizzate all'eventuale rilascio di un eventuale certificato di "mancanza di pregiudizio" statico. Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, le variazioni prospettiche e l'accorpamento dei due immobili originari immobili, potrà essere redatta - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 - bis del D.p.r. 380/01.

Per quanto riguarda le difformità urbanistico/edilizie non sanabili (realizzazione della camera da letto prive dei requisiti igienico/sanitari minimi per poter essere considerata abitabile) l'aggiudicatario dell'immobile dovrà ripristinare a propria cura e spese lo *status quo ante*, così come previsto dal progetto assentito.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica e catastale del bene pignorato è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore dello stesso.

Prezzo base d'asta: € 297.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 717/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 297.000,00

Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alberico Da Rosate n.10, interno 4, piano 2 (catastalmente piano 3)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento uso residenziale Censito al catasto Fabbricati - Fg. 414, Part. 150, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A4	Superficie commerciale	124,75 mq
Stato conservativo:	L' immobile oggetto di pignoramento si trova in mediocre stato manutentivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

