

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 731/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	7
Lotto Unico .....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	9
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	10
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	10
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	12

Cronistoria Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	14
Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	15
Stato conservativo.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	16
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	19

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	20
Stato di occupazione.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	23
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	25

<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 .....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta .....	32
<b>Lotto Unico</b> .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 731/2023 del R.G.E.....	35
<b>Lotto Unico</b> .....	35



All'udienza del 08/01/2025, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via Mazzoccolo 11, 00175 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 09/01/2025 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 della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4 (Coord. Geografiche: 41°69'85", 12°41'20")
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°69'85", 12°41'20")
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°69'85", 12°41'20")

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4**

Appartamento sito in Via della Pisana n. 370, appartenente al complesso edilizio avente accesso carrabile da Via della Pisana n. 370 e pedonale da Via Mario Ridolfi nn. 20 - 22, composto da due fabbricati denominati "C2" e "C3". L'unità immobiliare è situata all'interno del fabbricato C2, ed è identificata con l'interno 11 della scala D. È ubicata al piano 4 ed è contraddistinta al cdf del Comune di Roma al fg 420 part 530 sub 42. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 121 metri quadrati e una consistenza di sette vani, distribuiti in maniera funzionale tra zona giorno e zona notte. L'ingresso conduce direttamente a un soggiorno ampio e luminoso, grazie alla presenza di grandi superfici vetrate che si affacciano su un primo balcone vivibile. Lo spazio esterno, pavimentato in cotto e protetto da una ringhiera in ferro, offre una vista libera sul verde e sul contesto urbano circostante. La cucina è separata rispetto al soggiorno e disposta in un ambiente indipendente, con accesso diretto dal corridoio. La separazione tra la zona giorno e la zona notte avviene attraverso un corridoio che funge da filtro e distribuisce l'accesso agli ambienti privati. L'appartamento comprende tre camere da letto spaziose e ben illuminate, con finestre che garantiscono aerazione naturale e affacci esterni, di cui una asservita in via esclusiva da un secondo balcone vivibile. Sono presenti due bagni, entrambi finestrati e rivestiti con piastrelle a tutta altezza. I pavimenti variano tra parquet nelle aree principali e piastrelle nelle aree di servizio, creando una distinzione funzionale tra le varie parti della casa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1**

Cantina situata in Via della Pisana n. 370, all'interno di un complesso edilizio con accesso carrabile dalla medesima via e accesso pedonale da Via Mario Ridolfi nn. 20-22. Il complesso è costituito da due fabbricati, denominati "C2" e "C3". La cantina si trova nel fabbricato C2, al piano seminterrato (S1), ed è identificata con l'interno 11. È censita al cdf del Comune di Roma al foglio 420, particella 530, subalterno 57, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). Il locale è pertinenziale all'unità immobiliare sita nella scala D, interno 11. Dal punto di vista strutturale, la cantina si presenta in condizioni generali discrete. Ha una conformazione rettangolare in pianta e una superficie di circa 6 mq. L'accesso avviene in via esclusiva attraverso il corridoio condominiale del piano interrato, mediante un portoncino blindato. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento grezzo, il pavimento è in gres, mentre il soffitto, in cemento armato, è rifinito con intonaco tintecciato. La porta d'ingresso, in metallo, è in buono stato di conservazione. Lo spazio interno, compatto e privo di finiture particolari, risulta coerente con la destinazione d'uso come locale di deposito. Il locale è privo di aperture per l'illuminazione naturale, ma dispone attualmente di alimentazione elettrica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1**

Posto auto situato in Via della Pisana n. 370, all'interno di un complesso edilizio dotato di accesso carrabile dalla medesima via e accesso pedonale da Via Mario Ridolfi nn. 20-22. Il complesso è composto da due fabbricati denominati "C2" e "C3". Il posto auto si trova nel fabbricato C2, al piano seminterrato (S1), ed è identificato con l'interno 5. È censito al cdf del Comune di Roma al foglio 420, particella 530, subalterno 66. L'accesso avviene tramite l'ingresso carrabile situato al civico 370, che collega direttamente la viabilità principale con il piano interrato, oppure attraverso la scala interna del fabbricato. In relazione alla geometria del piano interrato, il posto auto occupa il vertice in basso a destra del fabbricato, rispetto al senso di ingresso da Via della Pisana. Ha una conformazione in pianta rettangolare ed è perimetralmente delimitato su due lati dalle pareti perimetrali del fabbricato, mentre sui restanti due lati risulta aperto, confinando con un altro posto

auto e con lo spazio condominiale. Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi normale, in linea con la sua destinazione d'uso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Via della Pisana è situata nel quadrante ovest di Roma, all'interno del Municipio XI, e si estende per diversi chilometri collegando la città con l'area del GRA in direzione Aurelia. La zona è caratterizzata da una prevalente vocazione residenziale, con nuclei abitativi di varia tipologia, intervallati da aree verdi, ville, palazzine e complessi condominiali. La vivibilità dell'area è garantita dalla presenza di numerosi servizi locali: scuole, centri sportivi, farmacie, supermercati, attività commerciali e uffici pubblici, che rendono la zona funzionale per le esigenze quotidiane dei residenti. Particolarmente rilevante è l'offerta scolastica, ben articolata lungo tutto l'arco dell'istruzione. Nella zona operano diversi istituti comprensivi statali, come "Via della Pisana 246" e "Via Nobile", che comprendono scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, offrendo continuità educativa e un buon livello di progettualità didattica. Non mancano le scuole paritarie e gli asili privati, che rappresentano un valido supporto per le famiglie, garantendo servizi flessibili e ambienti accoglienti, come il nido "Il Girasole" o la scuola dell'infanzia "San Giuseppe Benedetto Cottolengo". Inoltre, nelle vicinanze sono facilmente raggiungibili diversi istituti superiori, tra cui il Liceo Scientifico e Linguistico "Keplero", l'Istituto d'Istruzione Superiore "Via Silvestri" e l'Istituto Tecnico "Cristoforo Colombo". Questa varietà di strutture scolastiche contribuisce a rendere la zona particolarmente adatta a famiglie con figli in età scolare. Il collegamento con il resto della città è assicurato da diverse linee di autobus ATAC, che permettono di raggiungere rapidamente stazioni della metropolitana (linea A e linea B), nonché importanti nodi viari come il Grande Raccordo Anulare e Via Aurelia. Questo rende la zona accessibile sia per chi si sposta con i mezzi pubblici, sia per chi utilizza l'auto privata. La vicinanza a strutture sanitarie di rilievo, come l'Ospedale San Raffaele e l'Istituto Dermopatico dell'Immacolata (IDI), e a grandi aree verdi come la Riserva Naturale della Valle dei Casali, rende Via della Pisana una zona apprezzata da famiglie, professionisti e persone in cerca di tranquillità pur rimanendo all'interno del tessuto urbano romano.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4**

Si attesta che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate al 18/07/2023.

A riguardo lo Scrivente ha condotto dei nuovi accertamenti dai quali è emerso che la situazione è all'attualità invariata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1**

Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1**

Si rimanda al bene n.1.

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4**

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1**

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 DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1

---

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

## CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4

---

L'immobile confina con:

- appartamento scala D interno 10 censito al cdf al fg 420 part 530 sub 41 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*);
- appartamento scala D interno 12 censito al cdf al fg 420 part 530 sub 43 (per il diritto di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*);
- distacco condominiale (vano scala);
- distacco esterno verso Via della Pisana;
- distacco esterno verso Edificio C3.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1

---

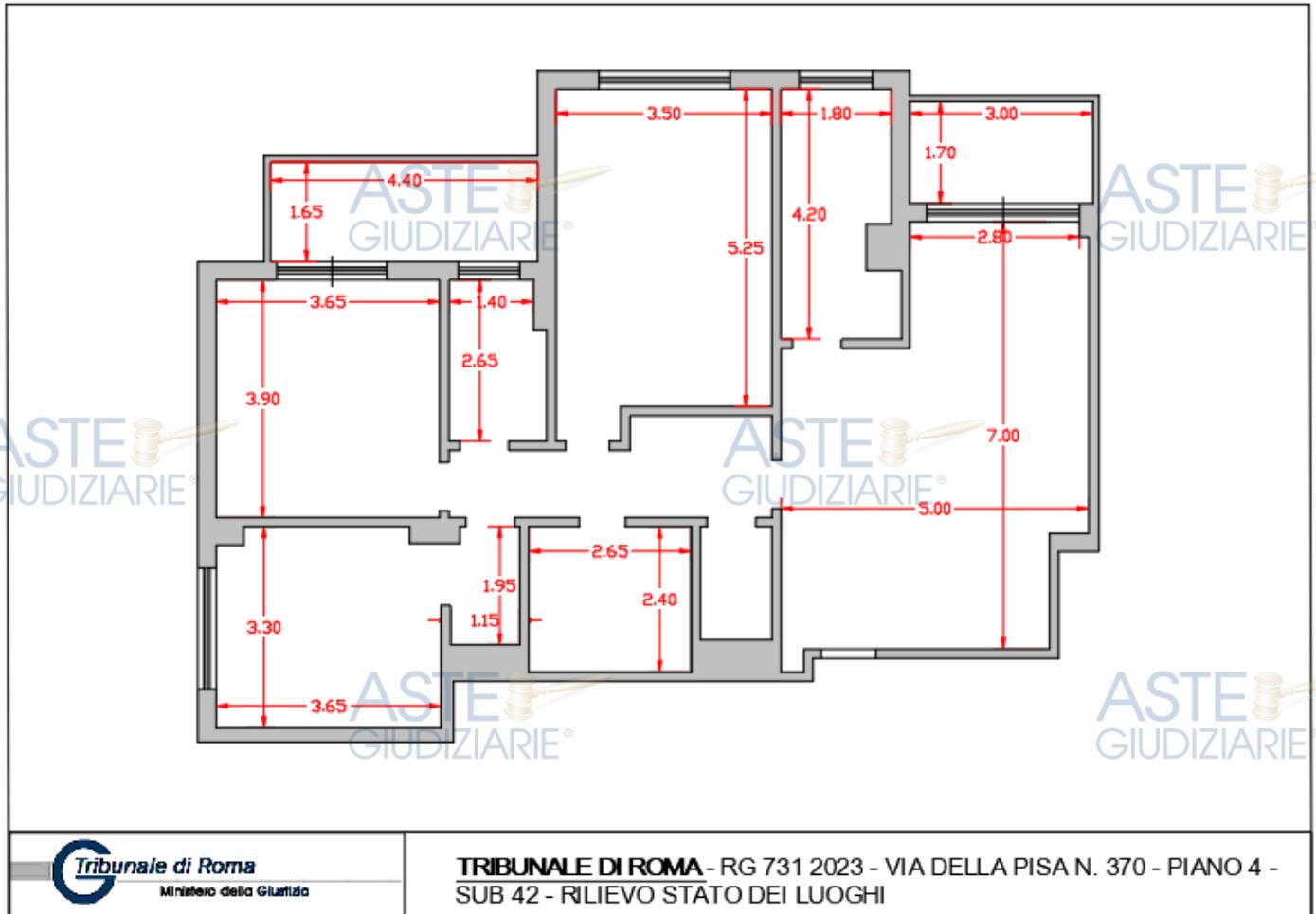
L'immobile confina con:

- cantina scala D interno 10 censita al cdf al fg 420 part 530 sub 56 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*);
- cantina scala D interno 12 censita al cdf al fg 420 part 530 sub 58 (per il diritto di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*);
- distacco condominiale (corridoio condominiale).

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1

---

L'immobile confina con distacco condominiale, intercapedine perimetrale e posto auto inteno 4 censito al cdf del Comune di Roma al fg 420 part 530 sub 65 (di proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*).



**Tribunale di Roma**  
Ministero della Giustizia

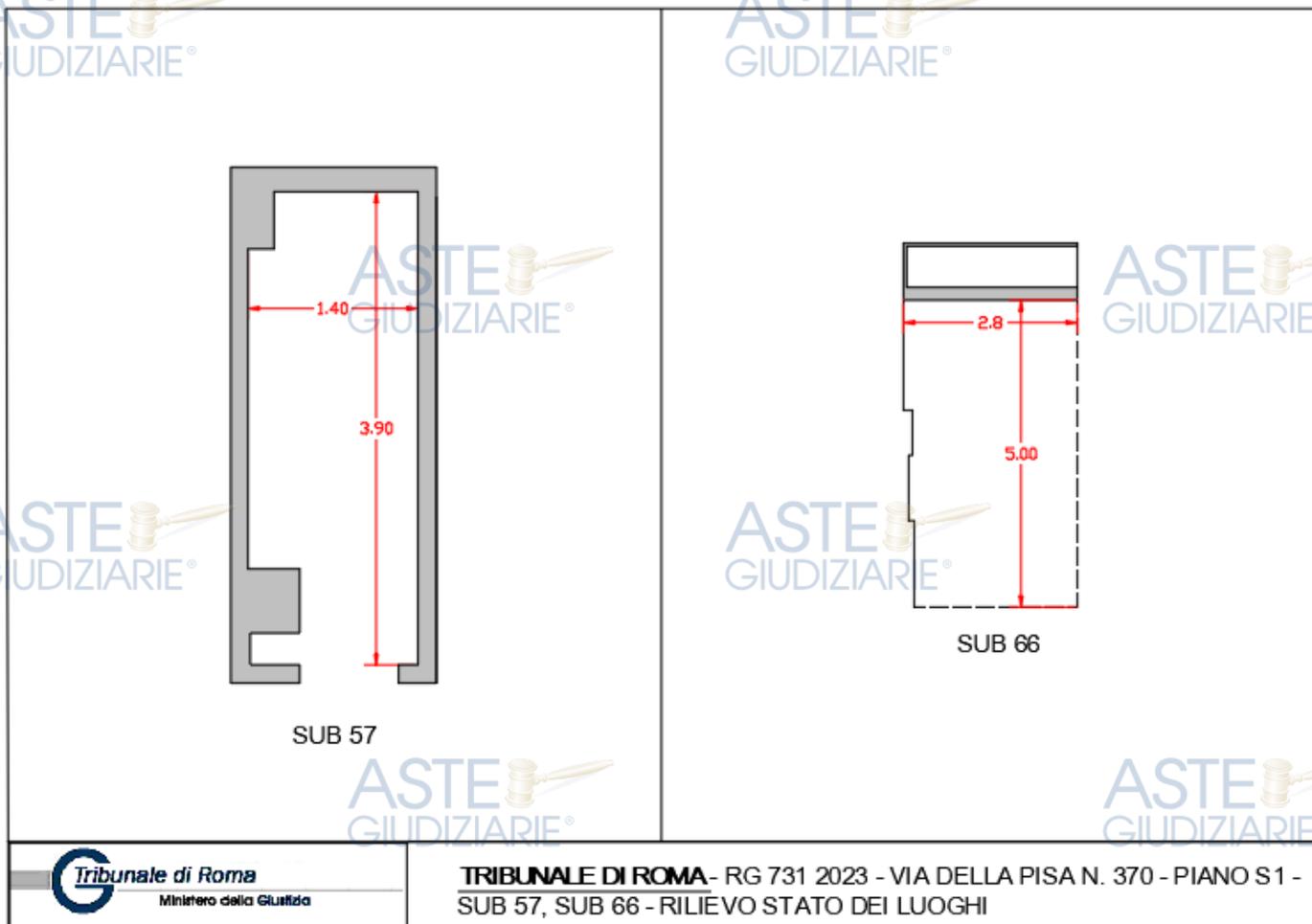
**TRIBUNALE DI ROMA - RG 731 2023 - VIA DELLA PISA N. 370 - PIANO 4 -  
SUB 42 - RILIEVO STATO DEI LUOGHI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2,  
SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,00 m	4
Balconi coperti	12,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	3,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D,  
INTERNO 11, PIANO S1**



**Tribunale di Roma**  
Ministero della Giustizia

**TRIBUNALE DI ROMA** - RG 731 2023 - VIA DELLA PISA N. 370 - PIANO S1 -  
SUB 57, SUB 66 - RILIEVO STATO DEI LUOGHI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,50 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva ragguagliata:</b>				<b>1,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	14,00 mq	14,00 mq	0,1	1,40 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva ragguagliata:</b>				<b>1,40 mq</b>		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2003 al 27/09/2004	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,0 vani Rendita € 1.518,38 Piano 4
Dal 27/09/2004 al 03/11/2009	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,0 Rendita € 1.518,38 Piano 4
Dal 03/11/2009 al 23/07/2014	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,0 vani Rendita € 1.518,38 Piano 4
Dal 23/07/2014 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,0 vani Rendita € 1.518,38 Piano 4
Dal 09/11/2015 al	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,0 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 1.518,38 Piano 4

Si precisa che la visura catastale riporta erroneamente la proprietà di \*\*\*\* omissis \*\*\*\* nel periodo 24/09/2004 - 03/11/2009 per 4/6: diversamente la proprietà è da attestare a \*\*\*\* omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2003 al 27/09/2004	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 57, Zc. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 5 mq Rendita € 22,47 Piano S1
Dal 27/09/2004 al 03/11/2009	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 57, Zc. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 5 mq Rendita € 22,47 Piano S1

Dal 03/11/2009 al 23/07/2014	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 57, Zc. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 5 mq Rendita € 22,47 Piano S1
Dal 23/07/2014 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 57, Zc. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 5 mq Rendita € 22,47 Piano S1
Dal 09/11/2015 al	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 57, Zc. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 5 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 22,47 Piano S1

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2003 al 27/09/2004	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 66, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 58,41 Piano S1
Dal 27/09/2004 al 03/11/2009	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 66, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 58,41 Piano S1
Dal 03/11/2009 al 23/07/2014	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 66, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 58,41 Piano S1
Dal 23/07/2014 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 66, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 58,41 Piano S1
Dal 09/11/2015 al	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 420, Part. 530, Sub. 66, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 58,41 Piano S1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	420	530	42	5	A2	3	7,0 vani	121 mq	1.518,38 €	4		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	420	530	57	5	C2	4	5 mq	6 mq	22,47 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Si riscontra la corrispondenza con la planimetria catastale, fatta eccezione per la finestra sul retro, rappresentata graficamente ma non presente nello stato attuale dei luoghi.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	420	530	66	5	C6	4	13 mq	13 mq	58,41 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4

L'immobile si presenta in condizioni d'uso ordinarie, con particolare riferimento alle finiture e agli impianti. Nei bagni sono evidenti tracce di umidità e, in generale, si rileva una carente manutenzione ordinaria, che incide negativamente sullo stato complessivo dell'immobile. I rivestimenti dei bagni, così come gli infissi interni ed



esterni e parte dei pavimenti, risultano essere verosimilmente di primo impianto. Non si ha evidenza di interventi di rinnovamento né sugli altri elementi di finitura né sugli impianti.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1**

---

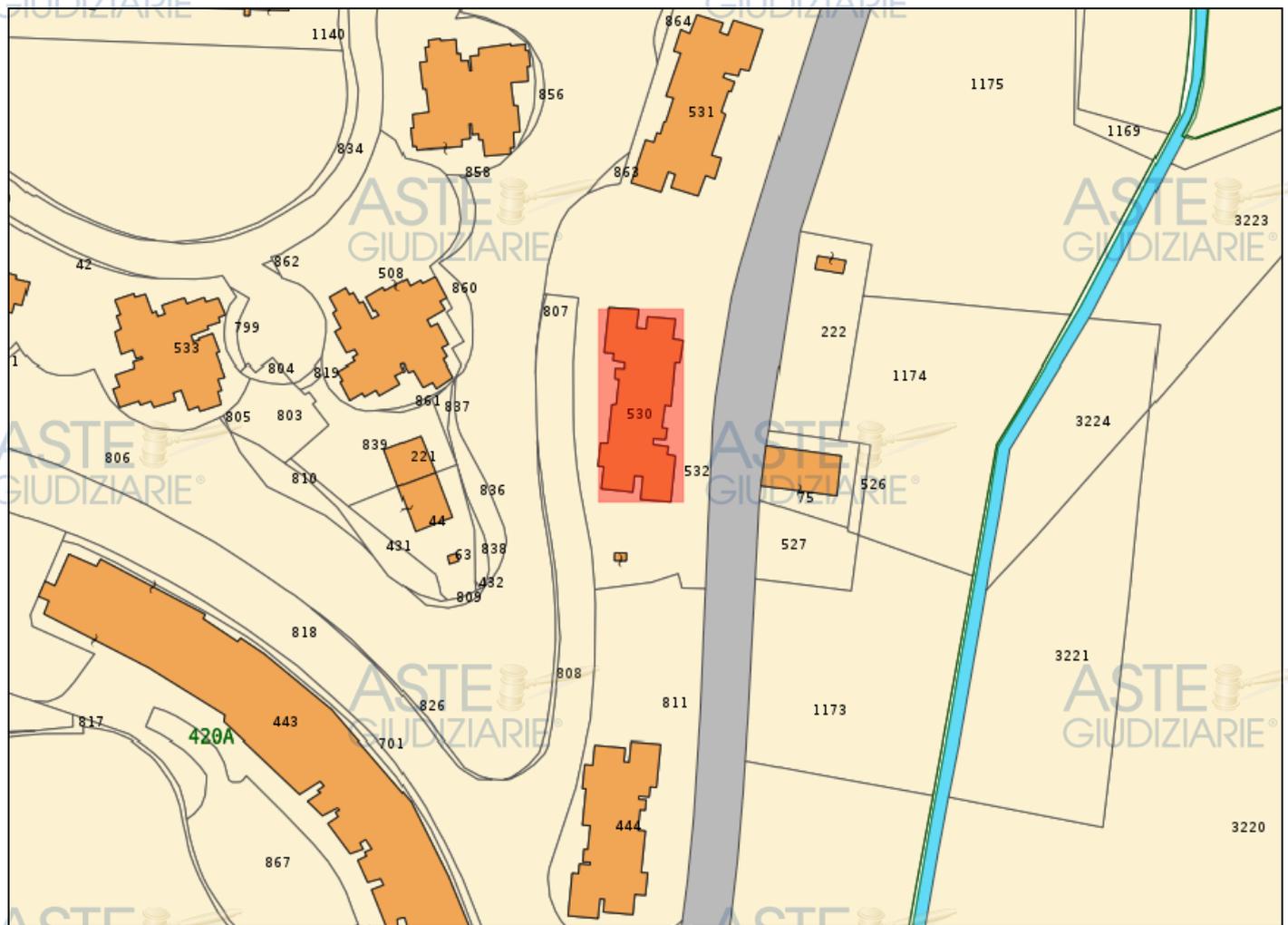
L'immobile si trova in stato d'uso normale, conforme alla specifica destinazione d'uso.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1**

---

Il cespite di trova in uno stato di conservazione normale rispetto alla specifica destinazione d'uso.





**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4**

Il complesso edilizio si sviluppa, in due fabbricati denominati con le lettere "C2" e "C3", con accesso comune da Via della Pisana n. 370 e da strada comunale, e più precisamente: nell'area comune alle due palazzine, identificata catastalmente al cdf di Roma al foglio 420, particella 532, troviamo n. 39 posti scoperti, di cui n. 29 posti auto, ubicati tra le due palazzine, con accesso dalla strada comunale, e n. 10 posti auto ubicati tra la palazzina "C2" e un'altra palazzina denominata "C1", quest'ultimi con accesso dalla suddetta strada comunale, tramite servitù di passaggio nell'area di pertinenza della suddetta palazzina "C1"; i suddetti posti auto sono distinti al cdf di Roma al foglio 420, particella 532, subalterni da 1 a 41.

Il condominio è normato dal Regolamento di Condominio, di cui all'atto del Notaio Tuccari Carlo Federico rep. 58032 del 25/10/2001, e prevede al punto 3. *le cose di proprietà comune all'intero complesso*, ed al punto 4. *le cose di proprietà comune dei singoli fabbricati - fabbricato C2.*

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1**

Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1**

Si rimanda al bene n.1.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4**

Sussistono le servitù derivanti da:

- regolamento di condominio di cui all'atto del Notaio Tuccari Carlo Federico rep. 58032 del 25/10/2001:
  - a) servitù relativa alla rete fognaria ed ai relativi pozzetti, alla rete idrica, ai pluviali, alle colonne di scarico e di esalazione delle acque nere, alle canne fumarie, ai tratti orizzontali e alle colonne montanti delle reti di alimentazione elettrica, telefonica, televisiva, di distribuzione del gas;
  - b) servitù contro i proprietari dei locali attraversati per consentire l'accesso agli stessi, a favore degli utenti e del personale addetto alla manutenzione e alla riparazione;
  - c) servitù di passaggio per il personale degli enti che gestiscono i servizi telefonici, gas, luce, acqua e gli eventuali altri servizi, per accedere alle loro reti e agli armadi di distribuzione di tali servizi;
  - d) servitù per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e di quanto altro realizzato nelle zone comuni del piano terra a favore e contro tutti i proprietari ed utenti delle abitazioni, cantine, che dovranno provvedere alla loro manutenzione;
  - e) servitù di mantenimento delle griglie di aerazione e di illuminazione dell'autorimessa a favore di tutti i proprietari ed utenti dei posti auto interessati;
  - f) servitù relativa al mantenimento in piena efficienza degli impianti antincendio, di ogni autorimessa, con obbligo da parte del condominio in persona del suo Amministratore di provvedere a tutte le manutenzioni che si rendano necessarie per mantenerli in piena efficienza;
  - g) servitù di passaggio sulla rampa di accesso e sulla parte di parcheggio esterno dell'edificio limitrofo denominato "C1", per le autovetture che dovranno accedere sulla parte di parcheggio esterno, suddiviso in n. 10 posti auto, dell'edificio "C2" di proprietà I.N.A.I.L.;
- scrittura privata autenticata dal Notaio R. Capasso di Roma in data 22/05/73 rep. 79896, registrata a Roma il 24/05/73 al n. 115116, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 13/06/1973 al n. 34833 di formalità, recante servitù a favore dell'"Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL"<sup>1</sup>, con la quale servitù la precedente società proprietaria <sup>\*\*\*\*</sup> fra gli altri patti ha concesso in uso perpetuo all'ENEL n. 7 locali cabine, oltre le servitù di elettrodotto e passaggio per i tecnici, in particolare il locale cabina situato nel piano piloty dell'edificio "C2";
- convenzioni autenticate dal Notaio A. Mattiangeli di Roma, in data 10/04/1973 rep. 17194, rep. 17198, rep. 17196, tutte debitamente registrate e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 19/04/73, rispettivamente ai numeri 27018, 27019, 27020<sup>2</sup> di formalità, recanti servitù a favore dell'"Azienda Comunale Elettricità ed Acque - ACEA", in particolare per ciò che riguarda l'impianto idrico e di innaffiamento;
- convenzioni ai rogiti del Notaio L. Cinotti di Roma del 17/02/83 rep. 9718/2896, rep. 9718/2897 e rep. 9718/2898, debitamente registrate e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 07/03/83 al n. 12721, 12722 e 12723<sup>3</sup> di formalità, recanti servitù a favore della "Società Italiana per il GAS - Esercizio Romana Gas".

<sup>1</sup> sui terreni contraddistinti dal cdt al 420 part.lla 81, 83, 73p, 86 p, 87p, 55, 41, 46, 43, 45, 42, 47, 48, 49, 52, 85, 44, 63, 82, 84

<sup>2</sup> sui terreni contraddistinti dal cdt al 420 part.lla 81, 83, 73p, 86 p, 87p, 55, 41, 46, 43, 45, 42, 47, 48, 49, 52, 85, 44, 63, 82

<sup>3</sup> sui terreni contraddistinti dal cdt al 420 part.lla 42 e 46

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1**

Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1**

Si rimanda al bene n.1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4**

- Il fabbricato oggetto dell'analisi è un edificio che si sviluppa per intero da cielo a terra ed è servito da due corpi scala, denominati "C" e "D". L'intero immobile occupa la totalità della superficie coperta del lotto ed è regolarmente censito al cdf del Comune di Roma, precisamente al foglio 420, particella 530, comprendente i subalterni dal numero 1 al numero 79. Scendendo al piano interrato, troviamo una serie di locali destinati a servizi accessori. Tra questi, ci sono 30 cantine, distribuite in modo uniforme tra le due scale: 15 sono accessibili dalla scala "C" e altre 15 dalla scala "D". Sempre allo stesso livello si trova un'autorimessa con 18 posti auto, dotata di accesso indipendente direttamente da Via della Pisana. Completano il piano interrato due locali adibiti ai quadri elettrici, uno collocato nei pressi della scala "C" e l'altro vicino alla scala "D", oltre a una scala di sicurezza che collega l'autorimessa al piano piloty. Il piano terra, o piano piloty, si presenta come uno spazio aperto, attraversato da due androni che conducono ai vani scala. L'area è arricchita da un porticato con aiuole e spazi verdi, che delimitano l'ingresso pedonale al fabbricato. A questo livello si trovano due vani scala, due ascensori, una cabina elettrica a servizio delle palazzine "C2" e "C3", e un locale guardiola, condiviso dalle stesse palazzine. Anche da questo piano parte una scala di emergenza che consente l'uscita di sicurezza dall'autorimessa. I cinque piani superiori dell'edificio ospitano ciascuno sei appartamenti, tre per ogni corpo scala. Ogni scala è servita da un proprio vano ascensore e da una propria tromba delle scale, garantendo accesso diretto a tutte le unità abitative. Al piano superiore, destinato ai servizi comuni, sono presenti due locali, uno per ciascuna scala, e due locali tecnici che ospitano le macchine degli ascensori. Sempre da questo piano si accede a due terrazzi di copertura, ognuno raggiungibile separatamente dalla scala "C" e dalla scala "D". Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è realizzato con una struttura in cemento armato e presenta una copertura piana. Le finiture sono quelle tipiche dell'edilizia residenziale realizzata negli anni Settanta. L'intera struttura ha una pianta rettangolare ed è circondata lungo tutto il perimetro da un'area giardinata, che funge da filtro tra l'edificio e la viabilità urbana circostante;
- L'appartamento è situato al quarto piano del fabbricato condominiale ubicato in Via della Pisana n. 370, identificato come edificio C2, scala D, interno 11. L'accesso avviene tramite il vano scala condominiale, che conduce direttamente all'ingresso dell'unità. All'interno, l'abitazione si apre su un disimpegno centrale che distribuisce i vari ambienti. Il soggiorno si sviluppa in un ambiente di forma regolare, dotato di uscita diretta su un primo balcone con affaccio esterno, dove è collocata la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, oltre a un vecchio contatore del gas. La pavimentazione del soggiorno e del disimpegno è in parquet disposto a spina di pesce. La cucina è separata, di tipo abitabile, con sviluppo in lunghezza. Presenta rivestimenti in piastrelle ceramiche lungo le pareti e pavimentazione in laminato ed è dotata di finestra. La zona notte comprende tre camere da letto. Una di queste ha pavimentazione in parquet e pareti rifinite con pittura decorativa. Le altre due camere presentano pavimenti in gres o ceramica. I servizi igienici sono due: uno finestrato e dotato di vasca, con rivestimenti in piastrelle ceramiche bicolore; l'altro privo di finestre, con accesso dal disimpegno. Entrambi sono rivestiti completamente in piastrelle. L'unità è inoltre dotata di un vano ripostiglio interno, utilizzato per contenere materiale domestico. Dal punto di vista impiantistico, è presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano

installata esternamente sul primo balcone. Gli infissi esterni sono in PVC o alluminio, dotati di vetrocamera. I radiatori sono in alluminio verniciato bianco, mentre in alcuni ambienti sono installate condizionatori del tipo a pompa di calore. L'impianto elettrico è incassato e le prese e gli interruttori risultano distribuiti in tutti gli ambienti. L'appartamento presenta affacci su più lati e aperture in ciascun ambiente principale, consentendo ventilazione e illuminazione naturale.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1**

La cantina, con una superficie di circa 6,0 mq e una pianta tendenzialmente rettangolare, presenta pareti realizzate in blocchi di cemento grezzo e una pavimentazione in calcestruzzo liscio. Il soffitto è intonacato. L'accesso avviene tramite una porta in metallo, in buone condizioni, adeguata a garantire sicurezza e protezione del contenuto. L'ambiente interno è compatto, essenziale e privo di particolari finiture, in linea con la sua funzione di deposito o cantina. Il locale non dispone di aperture per la luce naturale, ma è dotato di impianto di illuminazione artificiale.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1**

Il posto auto è situato al piano interrato S1 del fabbricato, accessibile dalla viabilità principale di Via della Pisana, tramite un accesso carrabile dotato di cancello motorizzato, ubicato al civico 370. Si tratta di un posto auto scoperto, adiacente ai muri di confine, con una conformazione in pianta pressoché rettangolare. La pavimentazione è in calcestruzzo liscio. L'accesso avviene dalla viabilità interna del complesso e il posto auto non è dotato di impianti di alcun tipo.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che lo abita col proprio nucleo familiare.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1**

Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1**

Si rimanda al bene n.1.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2003 al 27/09/2004	**** omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tuccari Carlo	26/06/2003	62853	14254

		Federico				
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma 1	02/07/2003	57677	38177	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 27/09/2004 al 03/11/2009	**** omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			***			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		***				
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Roma 1	25/11/04	22	352			
Dal 03/11/2009 al 23/07/2014	**** omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Badurina Corrado	03/11/2009	12088	4889	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma 1	09/11/2009	147362	81045	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 23/07/2014 al 26/05/2025	**** omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Badurina Corrado	23/07/2014	14102	6242	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma 1	25/07/2014	82729	55835	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

- per la denuncia di successione si rileva atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Badurina Corrado del 23/07/2014 rep. n. 14102/6242, trascritto presso Roma 1 in data \*\*\* al reg. gen\*\*\*

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 25/07/2014  
Reg. gen. 82732 - Reg. part. 11364  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Badurina Corrado  
Data: 23/07/2014  
N° repertorio: 14103  
N° raccolta: 6243

#### **Trascrizioni**

- Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 06/04/2022  
Reg. gen. 43510- Reg. part. 30604  
A favore di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 17/07/2023  
Reg. gen. 90724- Reg. part. 66753  
A favore di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1**

Si rimanda al bene n.1.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4**



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 consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.

Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità e 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: Acque pubbliche di rispetto;
- Tav B: Aree urbanizzate;
- Tav B: CTRN 2014;
- Tav B: Paesaggi DGR 228.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1**

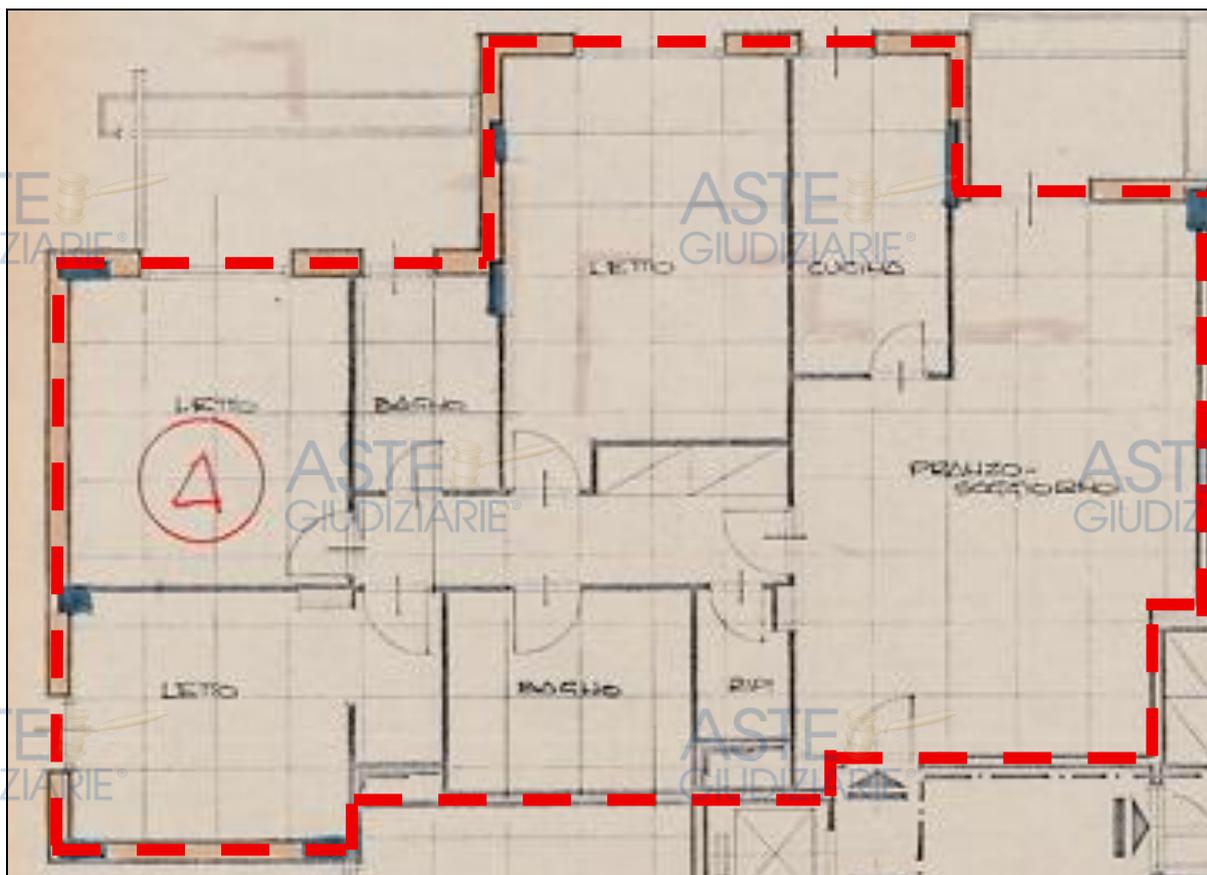
Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda al bene n.1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4



Il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto di valutazione è stato realizzato dalla società <sup>1</sup>\*\*\*

" sulla base di titoli edilizi rilasciati dall'Amministrazione comunale. In particolare, la costruzione è stata autorizzata con licenza edilizia n. 2067/C del 23 novembre 1978, successivamente modificata con licenza di variante n. 878/C del 9 aprile 1982. A completamento dell'iter edilizio, al fabbricato è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 372 in data 31/12/1983<sup>4</sup>. La realizzazione dell'intero complesso si inserisce all'interno di un più ampio intervento urbanistico regolato da una specifica Convenzione stipulata tra la medesima società promotrice e il Comune di Roma. Tale convenzione, identificata con rep. n. 27725/79982, è stata registrata il 28 maggio 1973 al n. 2918, serie I, volume 30, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma al n. 35974 di formalità in data 20 giugno 1973. La convenzione urbanistica ha avuto per oggetto l'attuazione di un progetto complessivo di urbanizzazione del comprensorio di proprietà della società <sup>1</sup>\*\*\* A.", ubicato in Via della Pisana. Tale progetto prevedeva la realizzazione di un insediamento residenziale articolato su più fabbricati, nonché l'esecuzione delle opere di

<sup>4</sup> Il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha comunicato l'irreperibilità del fascicolo progettuale. La documentazione progettuale è stata fornita dall'Amministrazione Condominiale e dalla piattaforma SIPRE (informativa abitabilità), mentre le informazioni sui titoli edilizi sono state estratte dagli atti di provenienza.

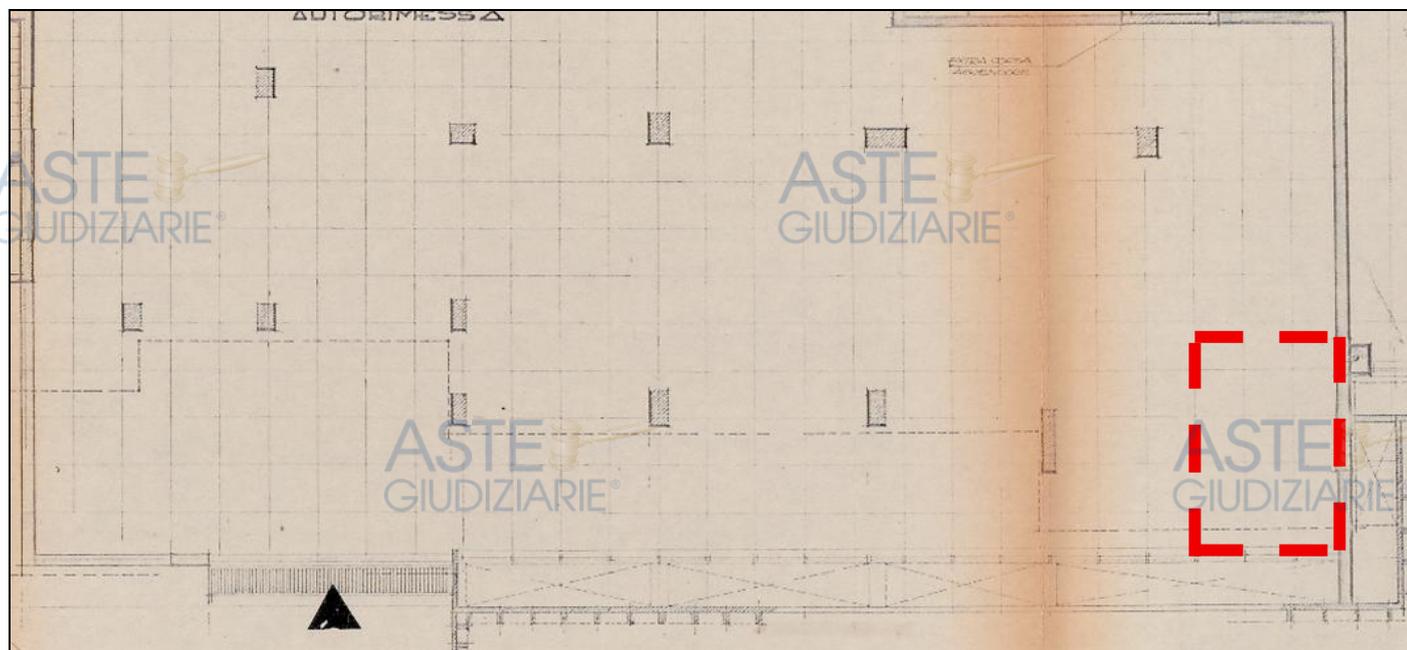
urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a rendere il complesso conforme alle prescrizioni urbanistiche vigenti. Tra gli impegni assunti dalla società promotrice nell'ambito della convenzione figurava la cessione gratuita al Comune di Roma di tutte le aree interessate dalle opere pubbliche previste dallo schema urbanistico. In particolare, veniva contemplata la cessione di aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, di un'area di 2.600 mq da destinare alla realizzazione di una chiesa e relativi servizi parrocchiali in favore della Pontificia Opera per la Preservazione della Fede e la Provvista di nuove Chiese in Roma, nonché delle superfici destinate a servizi pubblici di interesse generale.

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del cespite in oggetto, il sottoscritto ha provveduto a consultare la documentazione disponibile presso il Municipio territorialmente competente, accertando l'assenza di titoli edilizi successivi alla citata variante n. 878/C del 9 aprile 1982. Ciò consente di identificare tale variante come ultimo riferimento urbanisticamente legittimo e valido ai fini delle verifiche di conformità. Dalle indagini documentali e dai rilievi effettuati in loco, è emersa una sostanziale coerenza tra lo stato dei luoghi e quanto previsto dalla documentazione progettuale approvata. Tale conformità consente di affermare che l'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, non emergendo elementi di difformità tali da compromettere la legittimità dell'intervento o della sua successiva fruizione.

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

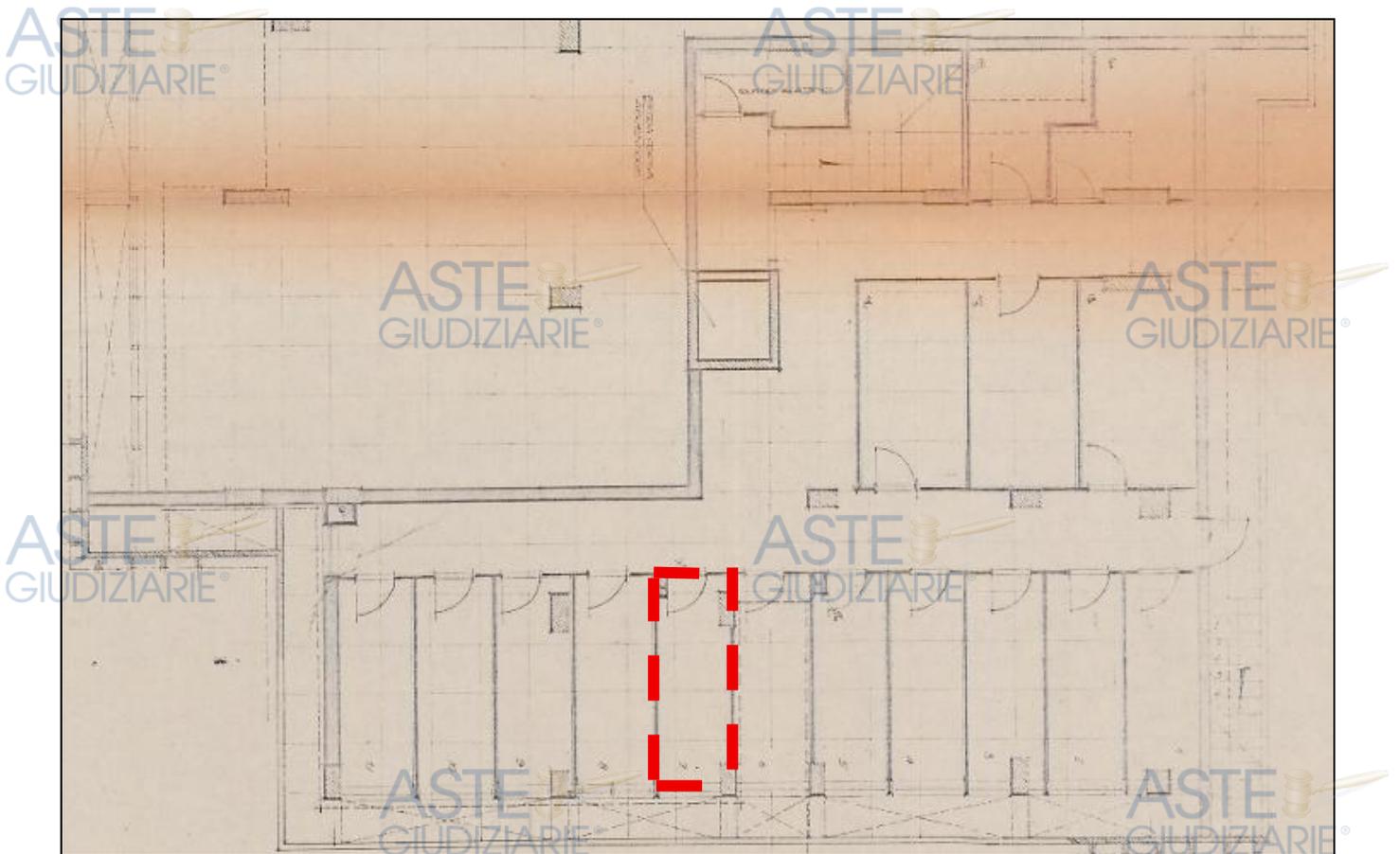
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1**



Fermo restando quanto emerso dall'esame dei titoli edilizi riferiti all'intero edificio, si attesta che l'elaborato grafico di variante è stato verificato con esito positivo sotto il profilo urbanistico-edilizio, risultando regolare.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1**



Salvo quanto già evidenziato in merito ai titoli edilizi dell'intero edificio, si certifica che l'elaborato grafico di variante è stato sottoposto a verifica e risulta conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO 4**

Dal regolamento di condominio partecipato allo Scrivente dall'Amministrazione condominiale, si deducono i millesimi distinti per tabella relativi alla proprietà in argomento:

- Tab A1: 17,521
- Tab B: 71,20
- Tab C: 81,62

Inoltre, l'Amministrazione ha comunicato le posizioni debitorie riconducibili all'insieme dei cespiti staggiti oggetto della procedura che è pari a 3.120,17 aggiornato al 06/03/2025.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 11, PIANO S1**

Si rimanda al bene n.1.



**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA PISANA N. 370, EDIFICIO C2, SCALA D, INTERNO 5, PIANO S1

---



Si rimanda al bene n.1.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, 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 ufficiale ed esperita un'attenta e puntale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente per rendere l'indagine il più accurata possibile, ha assunto informazioni anche presso le Agenzie Immobiliari di zona, quali Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Gabetti, ecc., ecc., acquisendo anche informazioni presso la Borsa Immobiliare di Roma, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e la F.I.A.I.P. che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Si sono così ottenuti una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita.

Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona Gianicolense (Suburbio) - Casetta Mattei - Bravetta, per le compravendite di: - appartamenti con caratteristiche simili al bene n. 1, oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq 1.800,00 e €/mq 2.600,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €/mq 1.800,00<sup>5</sup>.

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Via della Pisana n. 370, appartenente al complesso edilizio avente accesso carrabile da Via della Pisana n. 370 e pedonale da Via Mario Ridolfi nn. 20 - 22, composto da due fabbricati denominati "C2" e "C3". L'unità immobiliare è situata all'interno del fabbricato C2, ed è identificata con l'interno 11 della scala D. È ubicata al piano 4 ed è contraddistinta al cdf del Comune di Roma al fg 420 part 530 sub 42. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 121 metri quadrati e una consistenza di sette vani, distribuiti in maniera funzionale tra zona giorno e zona notte. L'ingresso conduce direttamente a un soggiorno ampio e luminoso, grazie alla presenza di grandi superfici vetrate che si affacciano su un primo balcone vivibile. Lo spazio esterno, pavimentato in cotto e protetto da una ringhiera in ferro, offre una vista libera sul verde e sul contesto urbano circostante. La cucina è separata rispetto al soggiorno e disposta in un ambiente indipendente, con accesso diretto dal corridoio. La separazione tra la zona giorno e la zona notte avviene attraverso un corridoio che funge da filtro e distribuisce l'accesso agli ambienti privati. L'appartamento comprende tre camere da letto spaziose e ben illuminate, con finestre che garantiscono aerazione naturale e affacci esterni, di cui una asservita in via esclusiva da un secondo balcone vivibile. Sono presenti due bagni, entrambi finestrati e rivestiti con piastrelle a tutta altezza. I pavimenti variano tra parquet nelle aree principali e piastrelle nelle aree di servizio, creando una distinzione funzionale tra le varie parti della casa.
- **Bene N° 2** - Cantina situata in Via della Pisana n. 370, all'interno di un complesso edilizio con accesso carrabile dalla medesima via e accesso pedonale da Via Mario Ridolfi nn. 20-22. Il complesso è costituito da due fabbricati, denominati "C2" e "C3". La cantina si trova nel fabbricato C2, al piano seminterrato (S1), ed è identificata con l'interno 11. È censita al cdf del Comune di Roma al foglio 420, particella 530, subalterno 57, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). Il locale è pertinenziale all'unità immobiliare

<sup>5</sup> Per il bene n. 2 ed il bene n. 3 si è fatto riferimento alla superficie ragguagliata.

sita nella scala D, interno 11. Dal punto di vista strutturale, la cantina si presenta in condizioni generali discrete. Ha una conformazione rettangolare in pianta e una superficie di circa 6 mq. L'accesso avviene in via esclusiva attraverso il corridoio condominiale del piano interrato, mediante un portoncino blindato. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento grezzo, il pavimento è in gres, mentre il soffitto, in cemento armato, è rifinito con intonaco tinteggiato. La porta d'ingresso, in metallo, è in buono stato di conservazione. Lo spazio interno, compatto e privo di finiture particolari, risulta coerente con la destinazione d'uso come locale di deposito. Il locale è privo di aperture per l'illuminazione naturale, ma dispone attualmente di alimentazione elettrica.

- **Bene N° 3** - Posto auto situato in Via della Pisana n. 370, all'interno di un complesso edilizio dotato di accesso carrabile dalla medesima via e accesso pedonale da Via Mario Ridolfi nn. 20-22. Il complesso è composto da due fabbricati denominati "C2" e "C3". Il posto auto si trova nel fabbricato C2, al piano seminterrato (S1), ed è identificato con l'interno 5. È censito al cdf del Comune di Roma al foglio 420, particella 530, subalterno 66. L'accesso avviene tramite l'ingresso carrabile situato al civico 370, che collega direttamente la viabilità principale con il piano interrato, oppure attraverso la scala interna del fabbricato. In relazione alla geometria del piano interrato, il posto auto occupa il vertice in basso a destra del fabbricato, rispetto al senso di ingresso da Via della Pisana. Ha una conformazione in pianta rettangolare ed è perimetralmente delimitato su due lati dalle pareti perimetrali del fabbricato, mentre sui restanti due lati risulta aperto, confinando con un altro posto auto e con lo spazio condominiale. Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi normale, in linea con la sua destinazione d'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4	118,25 mq	1.800,00 €/mq	€ 212.850,00	100,00%	€ 212.850,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1	1,20 mq	1.800,00 €/mq	€ 2.520,00	100,00%	€ 2.520,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1	1,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 2.520,00	100,00%	€ 25.200,00
Valore di stima:					€ 240.570,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto", che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato:	.....	€ 240.570,00
Riduzione per assenza di vizi:	.....	€ 12.028,50
Valore piena proprietà immobile:	.....	€ 228.541,50
	in c.t.	<b>€ 229.000,00</b>

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 per eventuali chiarimenti.



Roma, li \_\_\_\_\_

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



Elenco Allegati:

- Allegato n. 1: rilievo fotografico
- Allegato n. 2: atto Notaio Corrado Badurina rep. 12088 del 03/11/2009
- Allegato n. 3: atto Notaio Corrado Badurina rep. 14102 del 23/07/2014
- Allegato n. 4: ispezione ipotecaria sub 42
- Allegato n. 5: ispezione ipotecaria sub 57
- Allegato n. 6: ispezione ipotecaria sub 66
- Allegato n. 7: nota di trascrizione reg. part. 35974 del 20/06/1973
- Allegato n. 8: nota di trascrizione reg. part. 38177 del 02/07/2003
- Allegato n. 9: nota di trascrizione reg. part. 62655 del 09/11/2001
- Allegato n. 10: nota di trascrizione reg. part. 12720 del 07/03/1983
- Allegato n. 11: nota di trascrizione reg. part. 12721 del 07/03/1983
- Allegato n. 12: nota di trascrizione reg. part. 12722 del 07/03/1983
- Allegato n. 13: nota di trascrizione reg. part. 71884 del 03/09/2005
- Allegato n. 14: nota di trascrizione reg. part. 55836 del 25/07/2014
- Allegato n. 15: nota di trascrizione reg. part. 27018 del 19/04/1973
- Allegato n. 16: nota di trascrizione reg. part. 27019 del 19/04/1973
- Allegato n. 17: nota di trascrizione reg. part. 27020 del 19/04/1973
- Allegato n. 18: nota di trascrizione reg. part. 34833 del 13/06/1973
- Allegato n. 19: nota di trascrizione reg. part. 38177 del 02/07/2003
- Allegato n. 20: planimetria catastale sub 42
- Allegato n. 21: planimetria catastale sub 57
- Allegato n. 22: planimetria catastale sub 66
- Allegato n. 23: elaborati progettuali
- Allegato n. 24: regolamento di condominio
- Allegato n. 25: visura catastale sub 42
- Allegato n. 26: visura catastale sub 57
- Allegato n. 27: visura catastale sub 66
- Allegato n. 28: visura catastale part.lla 530 sub 41, 43, 56, 58, 65 e part.lla 530
- Allegato n. 29: riscontro municipio
- Allegato n. 30: rilievo bene n.1, n. 2 e n. 3
- Allegato n. 31: nota di trascrizione reg. part. 66753 del 17/07/2023
- Allegato n. 32: nota di trascrizione reg. part. 30604 del 06/04/2022
- Allegato n. 33: irreperibilità fascicolo progettuale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Via della Pisana n. 370, appartenente al complesso edilizio avente accesso carrabile da Via della Pisana n. 370 e pedonale da Via Mario Ridolfi nn. 20 - 22, composto da due fabbricati denominati "C2" e "C3". L'unità immobiliare è situata all'interno del fabbricato C2, ed è identificata con l'interno 11 della scala D. È ubicata al piano 4 ed è contraddistinta al cdf del Comune di Roma al fg 420 part 530 sub 42. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 121 metri quadrati e una consistenza di sette vani, distribuiti in maniera funzionale tra zona giorno e zona notte. L'ingresso conduce direttamente a un soggiorno ampio e luminoso, grazie alla presenza di grandi superfici vetrate che si affacciano su un primo balcone vivibile. Lo spazio esterno, pavimentato in cotto e protetto da una ringhiera in ferro, offre una vista libera sul verde e sul contesto urbano circostante. La cucina è separata rispetto al soggiorno e disposta in un ambiente indipendente, con accesso diretto dal corridoio. La separazione tra la zona giorno e la zona notte avviene attraverso un corridoio che funge da filtro e distribuisce l'accesso agli ambienti privati. L'appartamento comprende tre camere da letto spaziose e ben illuminate, con finestre che garantiscono aerazione naturale e affacci esterni, di cui una asservita in via esclusiva da un secondo balcone vivibile. Sono presenti due bagni, entrambi finestrati e rivestiti con piastrelle a tutta altezza. I pavimenti variano tra parquet nelle aree principali e piastrelle nelle aree di servizio, creando una distinzione funzionale tra le varie parti della casa. L'immobile si presenta in condizioni d'uso ordinarie, con particolare riferimento alle finiture e agli impianti. Nei bagni sono evidenti tracce di umidità e, in generale, si rileva una carente manutenzione ordinaria, che incide negativamente sullo stato complessivo dell'immobile. I rivestimenti dei bagni, così come gli infissi interni ed esterni e parte dei pavimenti, risultano essere verosimilmente di primo impianto. Non si ha evidenza di interventi di rinnovamento né sugli altri elementi di finitura né sugli impianti. L'appartamento è situato al quarto piano del fabbricato condominiale ubicato in Via della Pisana n. 370, identificato come edificio C2, scala D, interno 11. L'accesso avviene tramite il vano scala condominiale, che conduce direttamente all'ingresso dell'unità. All'interno, l'abitazione si apre su un disimpegno centrale che distribuisce i vari ambienti. Il soggiorno si sviluppa in un ambiente di forma regolare, dotato di uscita diretta su un primo balcone con affaccio esterno, dove è collocata la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, oltre a un vecchio contatore del gas. La pavimentazione del soggiorno e del disimpegno è in parquet disposto a spina di pesce. La cucina è separata, di tipo abitabile, con sviluppo in lunghezza. Presenta rivestimenti in piastrelle ceramiche lungo le pareti e pavimentazione in laminato ed è dotata di finestra. La zona notte comprende tre camere da letto. Una di queste ha pavimentazione in parquet e pareti rifinite con pittura decorativa. Le altre due camere presentano pavimenti in gres o ceramica. I servizi igienici sono due: uno finestrato e dotato di vasca, con rivestimenti in piastrelle ceramiche bicolore; l'altro privo di finestre, con accesso dal disimpegno. Entrambi sono rivestiti completamente in piastrelle. L'unità è inoltre dotata di un vano ripostiglio interno, utilizzato per contenere materiale domestico. Dal punto di vista impiantistico, è presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano installata esternamente sul primo balcone. Gli infissi esterni sono in PVC o alluminio, dotati di vetrocamera. I radiatori sono in alluminio verniciato bianco, mentre in alcuni ambienti sono installate condizionatori del tipo a pompa di calore. L'impianto elettrico è incassato e le prese e gli interruttori risultano distribuiti in tutti gli ambienti. L'appartamento presenta affacci su più lati e aperture in ciascun ambiente principale, consentendo ventilazione e illuminazione naturale. Il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto di valutazione è stato realizzato dalla società \*\*\*\* sulla base di titoli edilizi regolarmente rilasciati dall'Amministrazione comunale. In particolare, la costruzione è stata autorizzata con licenza edilizia n. 2067/C del 23 novembre 1978, successivamente modificata con licenza di variante n. 878/C del 9 aprile 1982. A completamento dell'iter edilizio, al fabbricato è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 372 in data 31/12/1983. La realizzazione dell'intero complesso si inserisce all'interno di un più ampio intervento urbanistico regolato da una specifica Convenzione stipulata tra la

medesima società promotrice e il Comune di Roma. Tale convenzione, identificata con rep. n. 27725/79982, è stata registrata il 28 maggio 1973 al n. 2918, serie I, volume 30, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma al n. 35974 di formalità in data 20 giugno 1973. La convenzione urbanistica ha avuto per oggetto l'attuazione di un progetto complessivo di urbanizzazione del comprensorio di proprietà della società \*\*\* ubicato in Via della Pisana. Tale progetto prevedeva la realizzazione di un insediamento residenziale articolato su più fabbricati, nonché l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a rendere il complesso conforme alle prescrizioni urbanistiche vigenti. Tra gli impegni assunti dalla società promotrice nell'ambito della convenzione figurava la cessione gratuita al Comune di Roma di tutte le aree interessate dalle opere pubbliche previste dallo schema urbanistico. In particolare, veniva contemplata la cessione di aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, di un'area di 2.600 mq da destinare alla realizzazione di una chiesa e relativi servizi parrocchiali in favore della Pontificia Opera per la Preservazione della Fede e la Provvista di nuove Chiese in Roma, nonché delle superfici destinate a servizi pubblici di interesse generale. Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del cespite in oggetto, il sottoscritto ha provveduto a consultare la documentazione disponibile presso il Dipartimento di Programmazione Urbanistica del Comune di Roma e presso il Municipio territorialmente competente, accertando l'assenza di titoli edilizi successivi alla citata variante n. 878/C del 9 aprile 1982. Ciò consente di identificare tale variante come ultimo riferimento urbanisticamente legittimo e valido ai fini delle verifiche di conformità. Dalle indagini documentali e dai rilievi effettuati in loco, è emersa una sostanziale coerenza tra lo stato dei luoghi e quanto previsto dalla documentazione progettuale approvata. Tale conformità consente di affermare che l'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, non emergendo elementi di difformità tali da compromettere la legittimità dell'intervento o della sua successiva fruizione.

- **Bene N° 2** - Cantina situata in Via della Pisana n. 370, all'interno di un complesso edilizio con accesso carrabile dalla medesima via e accesso pedonale da Via Mario Ridolfi nn. 20-22. Il complesso è costituito da due fabbricati, denominati "C2" e "C3". La cantina si trova nel fabbricato C2, al piano seminterrato (S1), ed è identificata con l'interno 11. È censita al cdf del Comune di Roma al foglio 420, particella 530, subalterno 57, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). Il locale è pertinenziale all'unità immobiliare sita nella scala D, interno 11. Dal punto di vista strutturale, la cantina si presenta in condizioni generali discrete. Ha una conformazione rettangolare in pianta e una superficie di circa 6 mq. L'accesso avviene in via esclusiva attraverso il corridoio condominiale del piano interrato, mediante un portoncino blindato. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento grezzo, il pavimento è in gres, mentre il soffitto, in cemento armato, è rifinito con intonaco tintecciato. La porta d'ingresso, in metallo, è in buono stato di conservazione. Lo spazio interno, compatto e privo di finiture particolari, risulta coerente con la destinazione d'uso come locale di deposito. Il locale è privo di aperture per l'illuminazione naturale, ma dispone attualmente di alimentazione elettrica. L'immobile si trova in stato d'uso normale, conforme alla specifica destinazione d'uso. La cantina, con una superficie di circa 6,0 mq e una pianta tendenzialmente rettangolare, presenta pareti realizzate in blocchi di cemento grezzo e una pavimentazione in calcestruzzo liscio. Il soffitto è intonacato. L'accesso avviene tramite una porta in metallo, in buone condizioni, adeguata a garantire sicurezza e protezione del contenuto. L'ambiente interno è compatto, essenziale e privo di particolari finiture, in linea con la sua funzione di deposito o cantina. Il locale non dispone di aperture per la luce naturale, ma è dotato di impianto di illuminazione artificiale. Fermo restando quanto emerso dall'esame dei titoli edilizi riferiti all'intero edificio, si attesta che l'elaborato grafico di variante è stato verificato con esito positivo sotto il profilo urbanistico-edilizio, risultando regolare.
- **Bene N° 3** - Posto auto situato in Via della Pisana n. 370, all'interno di un complesso edilizio dotato di accesso carrabile dalla medesima via e accesso pedonale da Via Mario Ridolfi nn. 20-22. Il complesso è composto da due fabbricati denominati "C2" e "C3". Il posto auto si trova nel fabbricato C2, al piano seminterrato (S1), ed è identificato con l'interno 5. È censito al cdf del Comune di Roma al foglio 420, particella 530, subalterno 66. L'accesso avviene tramite l'ingresso carrabile situato al civico 370, che collega direttamente la viabilità principale con il piano interrato, oppure attraverso la scala interna del fabbricato. In relazione alla geometria del piano interrato, il posto auto occupa il vertice in basso a destra del fabbricato,

rispetto al senso di ingresso da Via della Pisana. Ha una conformazione in pianta rettangolare ed è perimetralmente delimitato su due lati dalle pareti perimetrali del fabbricato, mentre sui restanti due lati risulta aperto, confinando con un altro posto auto e con lo spazio condominiale. Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi normale, in linea con la sua destinazione d'uso. Il cespite di trova in uno stato di conservazione normale rispetto alla specifica destinazione d'uso. Il posto auto è situato al piano interrato S1 del fabbricato, accessibile dalla viabilità principale di Via della Pisana, tramite un accesso carrabile dotato di cancello motorizzato, ubicato al civico 370. Si tratta di un posto auto scoperto, adiacente ai muri di confine, con una conformazione in pianta pressoché rettangolare. La pavimentazione è in calcestruzzo liscio. L'accesso avviene dalla viabilità interna del complesso e il posto auto non è dotato di impianti di alcun tipo. Salvo quanto già evidenziato in merito ai titoli edilizi dell'intero edificio, si certifica che l'elaborato grafico di variante è stato sottoposto a verifica e risulta conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 731/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 420, Part. 530, Sub. 42, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	118,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in condizioni d'uso ordinarie, con particolare riferimento alle finiture e agli impianti. Nei bagni sono evidenti tracce di umidità e, in generale, si rileva una carente manutenzione ordinaria, che incide negativamente sullo stato complessivo dell'immobile. I rivestimenti dei bagni, così come gli infissi interni ed esterni e parte dei pavimenti, risultano essere verosimilmente di primo impianto. Non si ha evidenza di interventi di rinnovamento né sugli altri elementi di finitura né sugli impianti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito in Via della Pisana n. 370, appartenente al complesso edilizio avente accesso carrabile da Via della Pisana n. 370 e pedonale da Via Mario Ridolfi nn. 20 - 22, composto da due fabbricati denominati "C2" e "C3". L'unità immobiliare è situata all'interno del fabbricato C2, ed è identificata con l'interno 11 della scala D. È ubicata al piano 4 ed è contraddistinta al cdf del Comune di Roma al fg 420 part 530 sub 42. L'unità immobiliare ha una superficie catastale di 121 metri quadrati e una consistenza di sette vani, distribuiti in maniera funzionale tra zona giorno e zona notte. L'ingresso conduce direttamente a un soggiorno ampio e luminoso, grazie alla presenza di grandi superfici vetrate che si affacciano su un primo balcone vivibile. Lo spazio esterno, pavimentato in cotto e protetto da una ringhiera in ferro, offre una vista libera sul verde e sul contesto urbano circostante. La cucina è separata rispetto al soggiorno e disposta in un ambiente indipendente, con accesso diretto dal corridoio. La separazione tra la zona giorno e la zona notte avviene attraverso un corridoio che funge da filtro e distribuisce l'accesso agli ambienti privati. L'appartamento comprende tre camere da letto spaziose e ben illuminate, con finestre che garantiscono aerazione naturale e affacci esterni, di cui una asservita in via esclusiva da un secondo balcone vivibile. Sono presenti due bagni, entrambi finestrati e rivestiti con piastrelle a tutta altezza. I pavimenti variano tra parquet nelle aree principali e piastrelle nelle aree di servizio, creando una distinzione funzionale tra le varie parti della casa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che lo abita col proprio nucleo familiare.		

Bene N° 2 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 11, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 420, Part. 530, Sub. 57, Zc. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in stato d'uso normale, conforme alla specifica destinazione d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Cantina situata in Via della Pisana n. 370, all'interno di un complesso edilizio con accesso carrabile dalla medesima via e accesso pedonale da Via Mario Ridolfi nn. 20-22. Il complesso è costituito da due fabbricati, denominati "C2" e "C3". La cantina si trova nel fabbricato C2, al piano seminterrato (S1), ed è identificata con l'interno 11. È censita al cdf del Comune di Roma al foglio 420, particella 530, subalterno 57, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). Il locale è pertinenziale all'unità immobiliare sita nella scala D, interno 11. Dal punto di vista strutturale, la cantina si presenta in condizioni generali discrete. Ha una conformazione rettangolare in pianta e una superficie di circa 6 mq. L'accesso avviene in via esclusiva		

	attraverso il corridoio condominiale del piano interrato, mediante un portoncino blindato. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento grezzo, il pavimento è in gres, mentre il soffitto, in cemento armato, è rifinito con intonaco tinteggiato. La porta d'ingresso, in metallo, è in buono stato di conservazione. Lo spazio interno, compatto e privo di finiture particolari, risulta coerente con la destinazione d'uso come locale di deposito. Il locale è privo di aperture per l'illuminazione naturale, ma dispone attualmente di alimentazione elettrica.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che lo abita col proprio nucleo familiare.

<b>Bene N° 3 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Pisana n. 370, edificio C2, scala D, interno 5, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 420, Part. 530, Sub. 66, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	1,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite di trova in uno stato di conservazione normale rispetto alla specifica destinazione d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto situato in Via della Pisana n. 370, all'interno di un complesso edilizio dotato di accesso carrabile dalla medesima via e accesso pedonale da Via Mario Ridolfi nn. 20-22. Il complesso è composto da due fabbricati denominati "C2" e "C3". Il posto auto si trova nel fabbricato C2, al piano seminterrato (S1), ed è identificato con l'interno 5. È censito al cdf del Comune di Roma al foglio 420, particella 530, subalterno 66. L'accesso avviene tramite l'ingresso carrabile situato al civico 370, che collega direttamente la viabilità principale con il piano interrato, oppure attraverso la scala interna del fabbricato. In relazione alla geometria del piano interrato, il posto auto occupa il vertice in basso a destra del fabbricato, rispetto al senso di ingresso da Via della Pisana. Ha una conformazione in pianta rettangolare ed è perimetralmente delimitato su due lati dalle pareti perimetrali del fabbricato, mentre sui restanti due lati risulta aperto, confinando con un altro posto auto e con lo spazio condominiale. Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi normale, in linea con la sua destinazione d'uso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che lo abita col proprio nucleo familiare.		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®