



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pignotti Nevio, nell'Esecuzione Immobiliare 759 / 2023 del R.G.E. promossa da

**** Omissis ****



**** Omissis ****



TRIBUNALE DI ROMA - Affidato a perito esperto per la perizia n. 759 / 2023
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Bene divisibile in natura	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 759 / 2023 del R.G.E	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26



Il sottoscritto Ing. Pignotti Nevio, con studio in Viale Filarete, 159 - 00176 - Roma (RM) , email : ing.npignotti@libero.it , PEC : n.pignotti@pec.ording.roma.it Tel. 339 4762857, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nell'udienza del 01/10/2024 accettando l'incarico e prestando giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile :

- Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) VIA DEI NARCISI 27 , piano seminterrato (S1) distinto con il n° 2 con annessa corte pertinenziale ;**

Il bene è stato visionato nel corso dei sopralluoghi eseguiti in data 15/11/2024 e 18/12/2024 unitamente al custode designato che ha redatto il verbale (**Allegato 1**) .

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di perizia fa parte di un fabbricato a civile abitazione , con ingresso dal civico 27 di Via dei Narcisi . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Est di Roma Capitale nel territorio del Municipio V° di Roma Capitale (ex Municipio VII°) Quartiere XIX°- Prenestino Centocelle (**Allegato 2**) facente parte della zona urbanistica 7 A (Centocelle) confinante a Nord con la zona urbanistica 5 D (Tiburtina Sud) ; a Est con la zona urbanistica 7 B (Alessandrino) ; a Sud con la zona urbanistica 7 G (Centro Direzionale Centocelle) ; a Ovest con la zona urbanistica 6 B (Casilino) e a Nord – Ovest con la zona urbanistica 6 D (Gordiani) .

Il Quartiere Centocelle delimita il quadrante orientale della città di Roma tra importanti sedi viarie quali la Via Casilina , la Via Prenestina , la Via Tor dè Schiavi e Viale della Primavera . Il quartiere nato nei primi anni ' 20 del secolo XX° già negli anni '40 aveva il suo punto centrale in Piazza dei Mirti e come via principale la Via dei Castani .

L'immobile oggetto di perizia si trova in prossimità sia della Piazza dei Mirti che della Via dei Castani . La zona è caratterizzata da edifici a tipologia residenziale con attività commerciali di prossimità di vario tipo . E' servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla metro C (San Giovanni – Monte Compatri / Pantano) con la fermata " Mirti " .

Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica (**Allegato 3**) e si è riscontrato che nel fabbricato sono presenti due Condomini , tra loro indipendenti e separati , di cui uno con accesso da Via delle Giunchiglie 60 (**Foto 1 - 2**) e l'altro - dove insiste il bene oggetto di perizia – da Via dei Narcisi 27 (**Foto 3 - 4 - 5**) . Nel complesso il fabbricato è in mediocre stato di manutenzione , considerata l'epoca di costruzione nei primi anni ' 50 del 1900 , con le facciate rifinite con intonaco di cemento tinteggiato con alcuni balconi di pertinenza agli appartamenti con affaccio sulle due sedi stradali di Via delle Giunchiglie e di Via dei Narcisi .

E' stato costruito nei primi anni '50 del XX° secolo dalla Sig.ra su terreno di proprietà con struttura portante mista (muratura e travi in cemento armato) ed è costituito da n° 6 piani terra (piano seminterrato - 1 - 2 - 3 - 4 - 5) . La copertura è a terrazzo piano .

Sul marciapiede di Via dei Narcisi In corrispondenza del civico 27 è presente la recinzione in ferro del Condominio con un cancello attraverso cui si scende , tramite una scala , di circa 1 metro (**Foto 6 - 7**) dove sono visibili le scale per l'accesso ai Condomini di Via dei Narcisi 27 e da Via delle Giunchiglie 60 (**Foto 8 - 9**) . Salendo la scala di accesso al Condominio (**Foto 10**) è visibile la scala comune da cui tramite una rampa , verso il basso , si accede ai due appartamenti int. 1 e int. 2 al piano seminterrato (**Foto 11**) . All'interno della scala , in epoca successiva alla costruzione del fabbricato , è stata posizionata la gabbia dell'ascensore il cui piano di sbarco è antistante l'appartamento int. 2 oggetto di perizia al piano seminterrato (**Foto 12 - 13**) .

L'appartamento in mediocri condizioni di manutenzione risulta abitato dal Sig. **** Omissis **** proprietario per la quota di 1 / 1 . E' composto da un ingresso / camera , senza finestra , (**Foto 14 - 15 - 16 - 17**) da cui si accede alla cucina (**Foto 18 - 19**) , ad un anti bagno (**Foto 20**) e da questo al bagno (**Foto 21**) e ad una camera da letto (**Foto 22**) .

Di pertinenza all'appartamento è un'area scoperta a livello , a cui si accede dalla cucina , delimitata su tre lati con pavimento in marmette di cemento ed ingombro di oggetti (**Foto 23 - 24 - 25 - 26**) .

Detto bene è pervenuto all'esecutato Sig. **** Omissis **** per la quota di 1 / 1 con atto di compravendita Notaio Di Fazio Cesidio del 10/11/2003 rep.n° 14380 racc. n° 7118 e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 12/11/2003 R.G. 99235 R.Part. 64922 (**Allegato 4**) .

In quest'atto all' Art. 2 si dichiara che l'unità immobiliare è pervenuta in virtù di successione del Sig. giusta denuncia di successione registrata a in data al n° 1 senza indicare quando il de cuius ha acquistato l'appartamento . La parte venditrice dichiara altresì all'Art. 3 " di non essere in grado di produrre il certificato di abitabilità relativo al compendio immobiliare ma che lo stesso è conforme alle norme igienico –sanitarie , di sicurezza e di stabilità richieste a tale titolo dalla Legge " .

Per quanto riguarda l'epoca di realizzazione dell'immobile si dichiara all' Art. 8 che " la costruzione risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che a tutt'oggi non sono state compiute ulteriori opere che comunque richiedessero autorizzazione , licenza o concessione edilizia anche in sanatoria " .

Al Catasto Fabbricati il bene oggetto di perizia è identificato al Foglio 943 Part. 239 Sub. 20 e Part. 590 (area scoperta) di cui agli **Allegati 5 - 6 - 7** e nello specifico :

- Foglio 943 Particella 239 Sub. 20 e Part. 590 , Zc. 4 , Categoria A/4 Cl. 2 Vani 3,5 (l'appartamento int. 2 e l'area scoperta) ;

L'area scoperta , la Part. 590 . è identificata al Catasto Terreni del Comune di Roma alla Sezione A con destinazione " Ente Urbano " di Mq. 35 (**Allegato 8**) .

Lo stato attuale dell' unità immobiliare , come da sopralluogo del 15/11/2024 , è quello indicato come **Allegato 9** .

La vendita del bene non è soggetta IVA .



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L' immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato :

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Coniugato in regime di separazione dei beni .

- L'appartamento int. 2 al piano seminterrato (S1) confina con Appartamento int. 1 Via dei Narcisi 27 , Negozio Via dei Narcisi 23 , vano scala .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento int. 2	48,50 mq	53,35 mq	1,00	53,35 mq	3,00 m	Seminterrato
Corte Esterna int. 2	35,00 mq	35,00 mq	0,15	5,25 mq		Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				58,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,60 mq		

La superficie della unità immobiliare è stata dedotta dalla misurazione della planimetria catastale depositata in data 10/06/2003 prot. 608173 dal Geom. Calfapietra Francesco . Questa planimetria veniva depositata , in sostituzione di quella d'impianto del 1952 , per " attribuzione corte " .

BENE DIVISIBILE IN NATURA

Visto lo stato dei luoghi e le dimensioni dell' unità immobiliari si dichiara che " il Bene non è comodamente divisibile in natura " .

ASTE
GIUDIZIARIE CRONISTORIA DATI CATASTALI FOGLIO 943 PART. 239 SUB. 20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2003 Al 09/11/2003	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 943 , Part. 239 , Sub. 20 e Part. 590 , Zc. 4 Categoria A/4 Cl.2 , Vani 3,5 Rendita Euro 433,82 Piano S1 int. 2
Dal 10/11/2003 al 24/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 943 , Part. 239 , Sub. 20 e Part. 590 , Zc. 4 Categoria A/4 Cl.2 , Vani 3,5 Superficie catastale Mq. 58 Rendita Euro 433,82 Piano S1 int. 2

Il titolare catastale corrisponde con quello reale . La cronistoria dei dati catastali è desunta dalla visura storica del 11/11/2024 n° RM0635747 (**Allegato 10**) . E' stata eseguita una nuova visura in data 24/07/2025 n° RM0514685 (**Allegato 10 bis**) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	943	239	20	4	A/4	2	Vani 3,5	58 Mq	€ 433,82	S1	590

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 10/06/2003 prot. 608173.redatta dal Geom. Calfapietra Francesco .

I dati catastali sono desunti dalla visura all'attualità eseguita in data 11/11/2024 n° RM0635742 (**Allegato 6**) . E' stata eseguita una nuova visura in data 24/07/2025 n° RM0514680 (**Allegato 6 bis**) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

La planimetria catastale attualmente depositata al Catasto Fabbricati è indicata come **Allegato 7** .

Il fabbricato , nel quale è ricompreso al piano seminterrato (S1) l'appartamento int. 2 , è in mediocre stato di manutenzione così come l'appartamento oggetto di perizia .

PARTI COMUNI

Le parti comuni , relativamente alla proporzionale quota di comproprietà , sono quelle che risultano dall'art.1117 Cod. Civ. e dal Regolamento di Condominio assembleare del fabbricato di Via dei Narcisi 27 (già Via delle Giunchiglie 60 A) del 21/06/1959 (**Allegato 11**) . In questo regolamento assembleare l' Art. 3 indica le spese da ripartire in base alla Tabella " A " (Spese per Manutenzione ordinaria e straordinaria delle fondazioni , dei muri maestri , dei prospetti esterni ed interni , dell' assicurazione incendi e responsabilità civile , delle terrazze comuni e tetti di copertura) e in base alla Tabella " B " (Spese di illuminazione e manutenzione delle scale , del portone di ingresso , della lavanderia e del locale contenente i serbatoi d'acqua) .

All' Art. 40 sono indicati i millesimi di pertinenza all'appartamento int. 2 e nello specifico :

- mm. 35 per la Tabella " A "
- mm. 37 per la Tabella " B "

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato , nel quale insiste il bene oggetto di perizia , è stato costruito con struttura portante mista (muratura portante e travi in cemento armato) . E' rifinito esternamente con intonaco tinteggiato in mediocri condizioni di manutenzione e sulle facciate sono presenti dei balconi a livello prospicenti la sede viaria di Via dei Narcisi .

Le rifiniture delle parti comuni interne sono in buone condizioni di manutenzione e l'accesso alle unità immobiliari , ai vari piani , tutte a civile abitazione è possibile tramite scala ed ascensore comune . Il fabbricato risulta dotato di impianti elettrico , idrico , citofonico tutti realizzati sottotraccia . Sulle facciate gli infissi esterni sono in legno con persiane anch'esse in legno .

L'appartamento int. 2 al piano seminterrato è così rifinito : porta di ingresso in legno , pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti - cucina e bagno compresi - così come in ceramica sono rivestimenti della cucina e del bagno per un'altezza di circa 1,40 mentre la restante altezza è intonacata e tinteggiata . In generale tutte le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate mentre le porte interne sono in legno di bassa qualità . Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in legno . Tutte le finestre dei vari ambienti (cucina , bagno e camera da letto) hanno esposizione verso la corte esterna di pertinenza mentre l'ambiente ingresso/camera risulta privo di finestre . Non risulta presente l'impianto di riscaldamento .



Nell' appartamento int. 2 al piano seminterrato risulta residente l'esecutato Sig. **** Omissis **** in qualità di proprietario e il coniuge Sig.ra **** Omissis **** così come indicato nel verbale di sopralluogo del 18/12/2024 di cui all'Allegato 1 . Nello stesso verbale il debitore ha dichiarato , in rettifica a quanto dichiarato nel verbale di sopralluogo del 15/11/2024 , che il vano (una camera da letto) , non visitabile perché chiusa con chiave all'atto del primo sopralluogo , non ha formato oggetto di contratto di locazione ma che è stato concesso in comodato con contratto stipulato in data 01/09/2022 e registrato in data 09/09/2022 .

PROVENIENZE VENTENNIALI

Acquisto originario dell'appartamento int. 2 piano S1 Via dei Narcisi 27

Data la mancanza di informazioni nell'atto di compravendita dell'esecutato del 10/11/2003 , redatto dal Notaio Di Fazio Cesidio , sull'epoca di acquisto dell'appartamento int. 2 dal parte del de cuius si è reso necessario eseguire in data 13-03-2025 una visura presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 3 (**Allegato 14**) con la quale , alla pagina 8 , si è trovato l'atto di compravendita del 24/10/1962 trascritto alla Conservatoria in data 08/11/1962 R.G. 80376 R.Part. 54656 (**Allegato 15**) . Nel titolo redatto dal Notaio Gamberale Placido rep. n° 89267 racc. n° 8080 registrato all'Ufficio Registro Atti Pubblici in data 12/11/1962 al N° 6592 Vol. 1306 il Sig. acquistava dalla Sig.ra diverse unità immobiliari di cui alcune facenti parte del Condominio di ed altre facenti parte del Condominio di . Precisamente alla pagina 4 lettera h) veniva acquistato " **appartamento posto al piano seminterrato distinto con l'int. 2 (postilla n° 15 leggasi " uno ") composto di due vani (postilla n° 16 leggasi " uno ") e accessori semplici aventi accesso da Via dei Narcisi 27 a confine con appartamento int. 1 (postilla n° 18 leggasi " due ") , vano delle scale e negozio di Via dei Narcisi 23** salvo altri non ancora allibrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ma distinto nel cessato Catasto Urbano di Roma alla partita 274377 Foglio 943 n 239 . A completamento dell'atto venivano allegate delle planimetrie indicanti i beni oggetto di compravendita e quello che interessa ai fini della perizia , nella descrizione notarile sotto la lettera " h " , è colorato in azzurro nell'allegato " D " . **Anche nell'allegato " D " l'appartamento in colore azzurro è indicato come int. 1 ; l'appartamento in colore rosso è indicato come int. 2 e il negozio su Via dei Narcisi 23 in colore verde .**

Si rileva che né nella descrizione della consistenza dell'appartamento int. 1 né nella rappresentazione grafica allegata " si fa menzione dell'area scoperta - Particella catastale n° 590 - di pertinenza dell'appartamento " anch'essa oggetto di trasferimento nell'atto del Notaio Di Fazio Cesidio del 10/11/2003 .

Per accettare se e quando l'appartamento oggetto di perizia sia stato denunciato al N.C.E.U. si è eseguita al Catasto Fabbricati una visura in data 14/04/2025 n° RM0273298 dalla quale si è riscontrato **che il fabbricato nel suo insieme è stato accatastato nel 1952 alla partita n° 8012 intestata a fu** . L'appartamento oggetto di perizia che nell'atto di compravendita è indicato come " int. 1 " al N.C.E.U. è invece identificato al Foglio 943 Part. 239 Sub. 20 Via dei Narcisi 27 **int. 2** piano S1 Z.C 4 Cat. A/A Cl. 2 Vani 3,0 R.C. Lire 1230 come da planimetria catastale n° 0088830 del 20/12/1952 a firma del Geom. Medoro Maurizi . Per quanto riguarda le unità immobiliari confinanti l'appartamento nell'atto di compravendita indicato come " int. 2 " al N.C.E.U. è invece identificato al Foglio 943 Part. 239 Sub. 19 Via dei Narcisi 27 **int. 1** piano S1 Z.C. 4 Cl. 2 Vani 4,0 R.C. Lire 1640 come da planimetria catastale n° 0088854 del 20/12/1952 a firma del Geom. Medoro Maurizi ed il negozio di Via dei Narcisi 23 è identificato al Foglio 943 Part. 239 Sub. 18 Via dei Narcisi 23 piano Terra Z.C. 4 Cat. C/1 Cl. 6 Mq.

38 R.C. Lire 3404 come da planimetria catastale n° 0088876 del 20/12/1952 a firma del Geom. Medoro Maurizi .

La difformità nell'indicazione degli interni degli appartamenti al piano seminterrato del fabbricato di Via dei Narcisi 27 nell'atto del 1962 è da ritenersi ascrivibile ad un errore del Notaio Gamberale non avendo potuto riscontrare gli identificativi catastali già presenti al N.C.E.U. fin dal 1952 .

L'accatastamento d'impianto del 1952 con le planimetrie depositate è indicato come **Allegato 16** . e per una migliore identificazione dell'appartamento oggetto di perizia e delle unità immobiliari confinanti anche nel modello 55 d'impianto di cui alla partita 8012 sono state riportati i colori già utilizzati nell'atto di compravendita del 24/10/1962 Notaio Gamberale e cioè il colore azzurro per indicare l'appartamento int.2 (Foglio 943 Part. 239 Sub. 20) ; il colore rosso per indicare l'appartamento int. 1 (Foglio 943 Part. 239 Sub. 19) ed il colore verde per indicare il negozio di Via dei Narcisi 23 (Foglio 943 Part. 239 Sub. 18) .

Denuncia di Successione del Sig.

Dall' ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 17/02/2025 a nome , deceduto in data risultano due denunce di successione (**Allegato 17**) :

- La prima , nell'elenco nominativo indicata con il n° 11 , presentata in data 03/05/1995 all'Ufficio del Registro di Roma 1 Numero di repertorio 18 / 15889 e trascritta alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 31/08/2005 R.G. 119032 e R. Part. 70710 . La quota di proprietà , relativamente all'unità immobiliare identificata come " immobile n° 13 " Foglio 943 Part. 239 Sub. 20 veniva suddivisa ai figli tra i Sigg.ri per la quota ognuno di 1 / 4 ;
- La seconda , nell'elenco nominativo indicata con il n° 13 , presentata in data 01/06/2018 all'Ufficio delle Agenzie delle Entrate Roma 1 – Trastevere Numero di repertorio 1219 / 9990 /17 e trascritta alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 07/06/2018 R.G. 65301 e R. Part. 45864 . La quota di proprietà , relativamente all'unità immobiliare identificata come " immobile n° 13 " Foglio 943 Part. 239 Sub. 20 veniva suddivisa ai figli tra i Sigg.ri per la quota ognuno di 1 / 4 . Detta successione è a rettifica della precedente .

Accettazione Eredità Eredi Sig.

Dall' ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 17/02/2025 a nome , deceduto in data risulta indicata nell'elenco nominativo con il n° 10 (**Allegato 18**) la seguente accettazione di eredità :

- Accettazione tacita di eredità del Sig. del 10/11/2003 Notaio Di Fazio Cesidio rep. n° 14380 trascritta in data 12/11/2003 R.G. 99234 e R Part. 64921 per il Foglio 943 Part. 239 Sub. 20 e Part. 590 a favore dei Sigg.ri per la quota di 1 / 4 , per la quota di 1 / 4 , per la quota di 1 / 4 e per la quota di 1 / 4 .

Nell'ambito delle ricerche , facendo una ispezione ipotecaria a nome e non si è riscontrata una accettazione di eredità del trascritta alla Conservatoria dei RR.II. in data al R.G. e R. Part. DOVE PERO' NON E' INDIVIDUABILE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 943 PART. 239 SUB. 20 .

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1962 al 04/11/1994	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° Notaio PLACIDO GAMBERALE 24/10/1962 89267 8080			
		Trascrizione			
		Presso Data Reg. gen. Reg. part.			
		Conservatoria RR.II. Roma 08/11/1962 80376 54656			
		Registrazione			
		Presso Data Reg. N° Vol. N°			
		Ufficio Registro Atti Pubblici di Roma 12/11/1962 6592 1306			
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1994 al 09/11/2003	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE SIG. Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° Ufficio del Registro di Roma			
	**** Omissis ****	Trascrizione			
	**** Omissis ****	Presso Data Reg. gen. Reg. part.			
	**** Omissis ****	Conservatoria RR.II. Roma 1 5			
	**** Omissis ****	Registrazione			
	**** Omissis ****	Presso Data Reg. N° Vol. N°			
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1994 al 09/11/2003	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE SIG. Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° Agenzia delle Entrate Roma 1 - Trastevere			
	**** Omissis ****	Trascrizione			
	**** Omissis ****	Presso Data Reg. gen. Reg. part.			
	**** Omissis ****	Conservatoria RR.II. Roma 1			
	**** Omissis ****	Registrazione			
	**** Omissis ****	Presso Data Reg. N° Vol. N°			

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1994 al 09/11/2003	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' SIG.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DI FAZIO CESIDIO			
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1			
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2003 al 24/07/2025	**** Omissis ****	ATTO DI ACQUISTO SIG.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DI FAZIO CESIDIO			
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1			
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento :

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



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 18/11/2024 ed aggiornate al 24/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma il 12/11/2003

Reg. gen. 99236 - Reg. part. 27106

Quota : proprietà per 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro : **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante : Notaio DI FAZIO CESIDIO

Data : 10/11/2003

N° repertorio : 14381

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ A CARICO DI **** Omissis **** AGGIORNATO AL 24/07/2025 LA PRESENTE FORMALITÀ E' INDICATA CON IL N° 2.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma il 24/10/2023

Reg. gen. 128507 - Reg. part. 20140

Quota : proprietà per 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro : **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante : Notaio DI FAZIO CESIDIO

Data : 10/11/2003

N° repertorio : 14381

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ A CARICO DI **** Omissis **** AGGIORNATO AL 24/07/2025 LA PRESENTE FORMALITÀ E' INDICATA CON IL N° 5.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 03/02/2023

Reg. gen. 13778 - Reg. part. 9694

Quota : proprietà per 1/1

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

Contro : **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI **** Omissis **** AGGIORNATO AL 24/07/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 3 .

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 26/07/2023

Reg. gen. 95909 - Reg. part. 70700

Quota : proprietà per 1/1

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

Contro : **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI **** Omissis **** AGGIORNATO AL 24/07/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 4 .

Oneri di cancellazione

La visura è stata effettuata presso la Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 18/11/2024 n° 814128 (**Allegato 12**) ed aggiornata al 24/07/2025 n° 581984 (**Allegato 12 bis**) . Gli oneri di cancellazione saranno determinati dall'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Roma 1 .

NORMATIVA URBANISTICA

Le informazioni sulla normativa urbanistica sono estrapolate dal servizio on line del Comune di Roma denominato " Sistema Informatico Territoriale GeoRoma " . In base al Vigente P.R.G. del 2008 del Comune di Roma la zona in cui è ubicata l' unità immobiliare dell'esecutato ricade nel Foglio 18 (**Allegato 13**) e nello specifico :

Sistemi e Regole scala 1 : 10.000 :

- Sistema Insediativo - Città Consolidata . Tessuti di Espansione Novecentesca a Tipologia Edilizia definita e a media densità insediativa - T1

- Rete Ecologica scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

- Carta per la Qualità scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) Tavola 24 Foglio 374 :

- Tavola A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani

- Tavola B : Aree Urbanistiche del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile risulta rilasciata la licenza di agibilità .

Nell'atto di compravendita del Sig. **** Omissis **** del 10/11/2003 del Notaio Di Fazio Cesidio rep. n° 14380 racc. n° 7118 si dichiara all' Art. 8 che " la costruzione dell'edificio risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che non sono state compiute ulteriori opere che comunque richiedessero autorizzazione , licenza o concessione edilizia anche in sanatoria " .

Nell'ambito delle ricerche sul sito del Comune di Roma si è riscontrato che esiste una licenza di abitabilità (informale) n° 614 del 19/09/1953 rilasciata alla Sig.ra per un fabbricato in Via delle Giunchiglie 60 senza indicazione di ulteriori informazioni relative al progetto approvato . In assenza di ulteriori informazioni storiche si è ritenuto che questa abitabilità poteva essere “ la probabile autorizzazione comunale “ utile ai fini della verifica della conformità urbanistica .

Per l'ottenimento di questa e altra documentazione lo scrivente ha fatto richiesta al Dipartimento PAU (Programmazione Attuazione Urbanistica) del Comune di Roma per avere copia della autorizzazione edilizia sopramenzionata (**Allegato 19**) e nello specifico :

- Domanda prot. 49022 del 07/03/2025 per la Licenza di Costruzione allegando la copia informale della licenza di abitabilità : l'ufficio fornisce la licenza di costruzione n° 1397 del 01/08/1951 ;
- Domanda prot. 77295 del 07/04/2025 per il progetto di cui alla licenza edilizia : l'ufficio fornisce il progetto approvato prot. 9513 del 1951 ;
- Domanda prot. 100803 del 07/05/2025 per la Licenza di Abitabilità n° 614 del 19/09/1953 : l'ufficio non fornisce il documento richiesto dichiarando con mail del 15/05/2025 che “ non è stato reperito con una nota l'ufficio dichiarava “ Certificato di Agibilità non rilasciato “ ;

Riassumendo :

- **IL COMUNE HA FORNITO COPIA DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE N° 1397 / 1951 ;**
- **IL COMUNE NON HA FORNITO COPIA DELLA LICENZA DI ABITABILITÀ N° 614 / 1963**
- **IL COMUNE HA FORNITO COPIA DEL PROGETTO APPROVATO PROT. 9513 / 1951 DI CUI ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE N° 1397 / 1951 ;**

Tutte le autorizzazioni comunali rilasciate sono indicate come **Allegato 20** .

Il Progetto Approvato

Dalla documentazione fornita dal Comune di Roma risulta che la Sig.ra in data 27/02/1951 presenta ai servizi tecnici del Comune di Roma una domanda registrata con il prot. 9513 per l'approvazione di un progetto per una palazzina in Via delle Robinie (ora Via delle Giunchiglie) premettendo che lo stesso progetto , già presentato nel 1941 e registrato con il prot. 20762 ed approvato dalla Commissione Edilizia in data 02/12/1941 , non aveva ottenuto la licenza edilizia a causa degli eventi bellici .

Detto progetto veniva approvato nella Commissione Edilizia del 12/04/1951 che rilasciava **la licenza edilizia n° 1397 del 01/08/1951** .

Il progetto prot. 9513/1951 , lo stesso del 1941 , riguarda un fabbricato suddiviso in due edifici tra loro indipendenti sia per l'accesso dalle sedi stradali (all'epoca Via di P.R.- Piano Regolatore ora Via delle Giunchiglie e Nuova Via di P.R. ora Via dei Narcisi) sia ai singoli edifici con scala esterna a vista .

Ognuno dei due edifici , costituenti l'intero fabbricato , era costituito da :

- Un piano delle fondazioni con un rifugio anti aereo (escluso dalla licenza edilizia) ;
- Un piano seminterrato con n° tre appartamenti ;
- Un piano terreno con un accessorio ;
- Un piano tipo con due appartamenti ;
- Un piano attico con due appartamenti ;
- Un piano copertura con locale cassoni acqua , lavatoio e stenditoio

Il lavori del fabbricato sono iniziati nel 1951 (non è individuabile il mese) e terminati nel giugno 1952 come da certificato del Comune di Roma del 02/04/1954 a seguito di una domanda presentata dalla Sig.ra registrata al prot. 6147 / 1954 (**Allegato 21**) . In questa domanda si fa menzione della “ licenza di abitabilità n° 614 / 1953 ” .

Con riferimento alla ubicazione dei due edifici costituenti nel complesso il fabbricato autorizzato la Sig.ra presenta nel Settembre 1953 registrata al prot. 24003 una domanda in cui chiede il rilascio di un certificato che attesti che il fabbricato , di cui alla licenza di costruzione n° 1397 / 1951 e “ licenza di abitabilità n° 614 / 1953 “ oltre che da Via delle Giunchiglie 60 ha accesso anche su Via dei Narcisi 27 .

A seguito di questa domanda il Comune di Roma rilascia un certificato in data 02/10/1953 in cui dichiara che “ la palazzina sita in Via delle Giunchiglie edificata con licenza n° 1397 del 01/08/1951 prospetta anche sulla Via dei Narcisi “ (**Allegato 22**) .

Nei due documenti indicati come Allegato 21 e 22 risulta richiamata la licenza di abitabilità n° 614 del 1953 che il Comune , a seguito di domanda per l'ottenimento di una copia dichiara “ non sia stata rilasciata ” .

Con riferimento al piano seminterrato dell'edificio - oggi Condominio di - nel progetto approvato erano previsti n° 3 appartamenti e quello oggetto di perizia , per una migliore identificazione bordato in colore azzurro (vedasi allegato 20) , è posto in posizione centrale rispetto agli altri due e con accesso frontale rispetto alla scala comune . Risulta composto da un ingresso con un ripostiglio , zona disimpegno , due camere , cucina e bagno . Non risulta l'area di pertinenza esterna , Detto appartamento confina con un appartamento avente accesso a sinistra del corpo scala ; con l'appartamento a destra del corpo scala e con un accessorio al piano terra su Via dei Narcisi .

All'atto dei sopralluoghi invece di tre appartamenti ne sono stati riscontrati due e cioè quello oggetto di perizia con accesso frontale rispetto alla scala comune e quello con l'accesso a sinistra del corpo scala . La consistenza riscontrata era costituita da un ingresso/camera da cui si accede alla cucina , al ripostiglio e da questi al bagno e ad una camera da letto . Non risulta una porzione di camera da letto cioè quella a ridosso del negozio su Via dei Narcisi civ. 23 .

La situazione riscontrata nel corso del sopralluogo è uguale a quella graficizzata come Allegato “ D “ nell'atto di compravendita del Sig. del 24/10/1962 del Notaio Gamberale rep. n° 89267 racc. n° 8080 .

Difformità Urbanistiche riscontrate

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi dell' appartamento oggetto di perizia così come previsto nel progetto approvato del 1951 con quello risultante nell' Allegato “ D “ dell'atto di compravendita del 1962 si rilevano delle difformità urbanistiche realizzate sicuramente in corso di costruzione del fabbricato e non sanate con la presentazione di un progetto a variante . Queste difformità sono attestate anche dalle planimetrie catastali d'impianto del 20/12/1952 a firma del Geom. Medoro Maurizi (vedere Allegato 16) .

Per una migliore identificazione si è redatto un elaborato grafico (**Allegato 23**) nel quale come Tavola 1 è rappresentato il piano seminterrato come da progetto approvato , come Tavola 3 lo stato dei luoghi al 24/10/1962 e la Tavola 2 che individua gli interventi edilizi eseguiti in corso di costruzione del fabbricato . Per una migliore identificazione si sono riportati i colori identificativi delle varie unità immobiliare così come rappresentato nell'Allegato “ D “ dell'atto di compravendita del 24/10/1962 e nello specifico :

- In colore azzurro l'appartamento int. 2 Piano S1 Via dei Narcisi 27 ;
- In colore rosso l'appartamento int. 1 Piano S1 Via dei Narcisi 27 ;
- In colore verde il negozio Piano Terra Via dei Narcisi 23 ;
- In colore verde a tratto inclinato la porzione di appartamento int. 2 ad ampliamento del negozio di Via dei Narcisi 23

Le difformità urbanistiche riscontrate per l'appartamento int. 2 pertanto sono :

- 1) Una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato con demolizione e ricostruzione di tramezzature non portanti . **Detta difformità è sanabile con la presentazione di una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) a sanatoria al competente Municipio ;**
- 2) Porzione di appartamento int. 2 ad ampliamento del negozio con ingresso su Via dei Narcisi 23 in difformità del progetto approvato con cambio di destinazione d' uso da appartamento a negozio . **Detta difformità non è sanabile con una C.I.L.A. a sanatoria ma con altro strumento urbanistico e con la pratica da presentarsi a carico del proprietario del negozio .**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nell'atto di compravendita del Sig. **** Omissis **** redatto dal Notaio Di Fazio Cesidio del 10/11/2003 rep. n° 14380 racc. n° 7118 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 12/11/2003 al R.G. 99235 e R. Part. 64922 non si rilevano attestazioni di conformità . Quindi :

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente .

Spese condominiali

Gli importi degli oneri condominiali spettanti all'appartamento int. 2 piano S1 oggetto di perizia sono desunti da un' estratto conto dell'Amministrazione condominiale pervenuto con pec del 01/08/2025 (**Allegato 24**) . Nell'estratto conto , con riferimento alla gestione ordinaria dell'anno 2025 , si indica che l'importo della rata ordinaria trimestrale è di Euro 130,00 cioè pari ad 43,33 Euro/mese .

ASTE GIUDIZIARIE STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) VIA DEI NARCISI 27 , piano seminterrato (S1) distinto con l'int. 2 con annessa corte pertinenziale ;**

Il bene oggetto di perizia fa parte di un fabbricato a civile abitazione , con ingresso dal civico 27 di Via dei Narcisi . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Est di Roma Capitale nel territorio del Municipio V° di Roma Capitale (ex Municipio VII°) Quartiere XIX°- Prenestino Centocelle (**Allegato 2**) facente parte della zona urbanistica 7 A (Centocelle) confinante a Nord con la zona urbanistica 5 D (Tiburtina Sud) ; a Est con la zona urbanistica 7 B (Alessandrina) ; a Sud con la zona urbanistica 7 G (Centro Direzionale Centocelle) ; a Ovest con la zona urbanistica 6 B (Casilino) e a Nord – Ovest con la zona urbanistica 6 D (Gordiani) .

Il Quartiere Centocelle delimita il quadrante orientale della città di Roma tra importanti sedi viarie quali la Via Casilina , la Via Prenestina , la Via Tor dè Schiavi e Viale della Primavera . Il quartiere nato nei primi anni ' 20 del secolo XX° già negli anni '40 aveva il suo punto centrale in Piazza dei Mirti e come via principale la Via dei Castani .

L'immobile oggetto di perizia si trova in prossimità sia della Piazza dei Mirti che della Via dei Castani . La zona è caratterizzata da edifici a tipologia residenziale con attività commerciali di prossimità di vario tipo . E' servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla metro C (San Giovanni – Monte Compatri / Pantano) con la fermata " Mirti " .

Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica (**Allegato 3**) e si è riscontrato che nel fabbricato sono presenti due Condomini , tra loro indipendenti e separati , di cui uno con accesso da Via delle Giunchiglie 60 (**Foto 1 - 2**) e l'altro - dove insiste il bene oggetto di perizia – da Via dei Narcisi 27 (**Foto 3 - 4 - 5**) . Nel complesso il fabbricato è in mediocre stato di manutenzione , considerata l'epoca di costruzione nei primi anni ' 50 del 1900 , con le facciate rifinite con intonaco di cemento tinteggiato con alcuni balconi di pertinenza agli appartamenti con affaccio sulle due sedi stradali di Via delle Giunchiglie e di Via dei Narcisi .

E' stato costruito nei primi anni '50 del XX° secolo dalla Sig.ra su terreno di proprietà con struttura portante mista (muratura e travi in cemento armato) ed è costituito da n° 6 piani terra (piano seminterrato - 1 - 2 - 3 - 4 - 5) . La copertura è a terrazzo piano .

Sul marciapiede di Via dei Narcisi In corrispondenza del civico 27 è presente la recinzione in ferro del Condominio con un cancello attraverso cui si scende , tramite una scala , di circa 1 metro (**Foto 6 - 7**) dove sono visibili le scale per l'accesso ai Condomini di Via dei Narcisi 27 e da Via delle Giunchiglie 60 (**Foto 8 - 9**) . Salendo la scala di accesso al Condominio (**Foto 10**) è visibile la scala comune da cui tramite una rampa , verso il basso , si accede ai due appartamenti int. 1 e int. 2 al piano seminterrato (**Foto 11**) . All'interno della scala , in epoca successiva alla costruzione

del fabbricato , è stata posizionata la gabbia dell'ascensore il cui piano di sbarco è antistante l'appartamento int. 2 oggetto di perizia al piano seminterrato (**Foto 12 - 13**) .

L'appartamento in mediocri condizioni di manutenzione risulta abitato dal Sig. **** Omissis **** proprietario per la quota di 1 / 1 . E' composto da un ingresso / camera , senza finestra , (**Foto 14 - 15 - 16 - 17**) da cui si accede alla cucina (**Foto 18 - 19**) , ad un anti bagno (**Foto 20**) e da questo al bagno (**Foto 21**) e ad una camera da letto (**Foto 22**) .

Di pertinenza all'appartamento è un'area scoperta a livello , a cui si accede dalla cucina , delimitata su tre lati con pavimento in marmette di cemento ed ingombro di oggetti (**Foto 23 - 24 - 25 - 26**) .

Detto bene è pervenuto all'esecutato Sig. **** Omissis **** per la quota di 1 / 1 con atto di compravendita Notaio Di Fazio Cesidio del 10/11/2003 rep.n° 14380 racc. n° 7118 e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 12/11/2003 R.G. 99235 R.Part. 64922 (**Allegato 4**) .

In quest'atto all' Art. 2 si dichiara che l'unità immobiliare è pervenuta in virtù di successione del Sig. giusta denuncia di successione registrata a Roma in data 03/05/1995 al n° 18/15889 senza indicare quando il de cuius ha acquistato l'appartamento . La parte venditrice dichiara altresì all'Art. 3 " di non essere in grado di produrre il certificato di abitabilità relativo al compendio immobiliare ma che lo stesso è conforme alle norme igienico –sanitarie , di sicurezza e di stabilità richieste a tale titolo dalla Legge " .

Per quanto riguarda l'epoca di realizzazione dell'immobile si dichiara all' Art. 8 che " la costruzione risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che a tutt'oggi non sono state compiute ulteriori opere che comunque richiedessero autorizzazione , licenza o concessione edilizia anche in sanatoria " .

Al Catasto Fabbricati il bene oggetto di perizia è identificato al Foglio 943 Part. 239 Sub. 20 e Part. 590 (area scoperta) di cui agli **Allegati 5 - 6 - 7** e nello specifico :

- Foglio 943 Particella 239 Sub. 20 e Part. 590 , Zc. 4 , Categoria A/4 Cl. 2 Vani 3,5 (l'appartamento int. 2 e l'area scoperta) ;

L'area scoperta , la Part. 590 . è identificata al Catasto Terreni del Comune di Roma alla Sezione A con destinazione " Ente Urbano " di Mq. 35 (**Allegato 8**) .

Lo stato attuale delle unità immobiliari , come da sopralluogo del 15/11/2024 , è quello indicato come **Allegato 9** .

La vendita del bene non è soggetta IVA .

Valore di stima complessivo del bene: Euro 56.900,60 .

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà .

Quota pignorata di 1/1 pari ad Euro 56.900,60

Prima di procedere alla stima del bene è necessario riassumere quanto desunto dalle ricerche effettuate :

a) Lo stato dei luoghi dell'appartamento int. 2 piano S1 è conforme alla planimetria catastale depositata ;

b) Il fabbricato in cui insistono il bene oggetto di pignoramento a seguito delle ricerche effettuate presso i pubblici uffici è stato autorizzato dal Comune di Roma con progetto prot.

9513 del 1951 Licenza di Costruzione n° 1397 del 01/08/1951 . Per detto fabbricato costruito in forza delle menzionate autorizzazione sul sito del Comune di Roma risulta la licenza di abitabilità , informale , n° 614 del 19/09/1953 anche se il Comune di Roma ha dichiarato che detta “ licenza di abitabilità non è stata rilasciata ” .

c) Sono presenti delle difformità urbanistiche eseguite sicuramente in corso di costruzione del fabbricato e non sanate con la presentazione di un progetto a variante .

Queste difformità potevano essere oggetto di domande di condono edilizio già con la Legge n° 47 del 1985 e quelle successive Legge n° 724 del 1994 e D.L n° 269 del 2003 convertito nella Legge n° 326 del 2003 ma dalle ricerche eseguite sul sito del Comune di Roma non risultano domande di condono presentate per unità immobiliare su Via dei Narcisi 27 né a nome dell'originario proprietario Sig. ..

Il valore O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) della Agenzia delle Entrate aggiornato al 2° Semestre 2024 per la Zona D14/Periferica/CENTOCELLI (Piazza dei Mirti) fornisce valori di mercato per le abitazioni civili in uno stato conservativo Normale compresi tra Euro/mq. 2.000,00 – 2.850,00 con un valore medio di Euro/mq. 2.425,00 .

Nei sopralluoghi effettuati in data 15/11/2024 e 18/12/2024 si è riscontrato che l'intero fabbricato , risalente ai primi anni '50 del 1900 , e l'appartamento oggetto di perizia sono in mediocri condizioni di manutenzione . L'appartamento ha le finiture dell'epoca di costruzione e risulta mancante dell'impianto di riscaldamento .

Si ritiene corretto applicare al valore medio Euro/mq. stimato dei coefficienti di decremento con specifico riferimento alla posizione di piano (seminterrato) ; alla esposizione dell'appartamento su cortile ; alla vetustà del fabbricato in cui insiste ; alla condizione di manutenzione mediocre dell'appartamento (da ristrutturare) .

Nello specifico :

- Coefficiente di piano (piano seminterrato) = - 25 % ;
 - Coefficiente di esposizione dell'appartamento su cortile = - 5 % ;
 - Coefficiente di vetustà del fabbricato (> 40 anni) in condizioni mediocri di manutenzione = - 10 % ;
- Coefficiente per lo stato di conservazione interna (mediocre) = - 10 % ;

Totale coefficienti di decremento pari ad – 50%

Pertanto il valore di mercato da utilizzare nella stima sarà pari ad Euro/mq. 2.425,00 – 50 % = Euro/mq. 1.212,50 che si arrotonda ad Euro/mq. 1.213,00 .

Ai fini della determinazione del valore finale del bene questo è dato dal valore di mercato attuale a cui va detratto il costo tecnico per la sistemazione delle difformità urbanistiche riscontrate (C.I.L.A. a sanatoria al competente Municipio) per un importo stimato di Euro 2.500,00 compresi oneri comunali ed una detrazione del 10% dell'importo di stima quale garanzia per vizi . Andranno detratti anche gli oneri condominiali ancora da corrispondere al Condominio di Via dei Narcisi 27 .

Per conoscere l'importo di questi lo scrivente ha ricevuto una pec in data 01/08/2025 dall'amministrazione del Condominio presso lo Studio che ha trasmesso l' estratto conto aggiornato al Luglio 2025 per il Sig. **** Omissis **** (esecutato e proprietario dell'immobile) . Da questo estratto conto risultano oneri condominiali da corrispondere a carico del Sig. **** Omissis **** pari ad Euro 4.558,00 (**Allegato 24**) .

Pertanto Euro/mq. 1.213,00 x Mq. 58,60 = Euro 71.081,80 – Euro 2.500,00 (per sanare le difformità urbanistiche interne) - Euro 7.108,18 (10% importo di stima per garanzia di vizi) – Euro 4.558,00 (oneri condominiali ancora da corrispondere) = Euro 56.915,62 .

Euro 56.915,62 : Mq. 58,60 = Euro/mq. 971,26 che si arrotonda ad Euro/mq. 971,00 per un importo finale di Euro 56.900,60 come da riquadro finale .

E' OPPORTUNO , IN OGNI CASO , CHE PRIMA DELLA SUCCESSIVA RIVENDITA L'AGGIUDICATARIO PROVVEDA A SISTEMARE LE DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCONTRATE NELL'APPARTAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO INT. 2 . QUESTA SITUAZIONE NON E' SANABILE DAL SINGOLO PROPRIETARIO DEL'APPARTAMENTO INT. 2 MA DOVRA' COINVOLGERE ANCHE IL PROPRIETARIO DEL NEGOZIO SU VIA DEI NARCISI 23 VISTO CHE UNA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE RIGUARDA ANCHE UNA PORZIONE DI APPARTAMENTO CHE NELL' ORIGINARIO PROGETTO APPROVATO APPARTENEVA ALL'APPARTAMENTO INT. 2 E CHE INVECE , IN CORSO DI COSTRUZIONE , E' STATO ACCORPATO PER AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL NEGOZIO DI VIA DEI NARCISI 23 .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
- Bene N° 1 – Appartamento in Roma (RM) – VIA DEI NARCISI 27 , piano semInterrato (S1) int. 2 con annessa corte pertinenziale	58,60 mq	€/mq 971,00	€ 56.900,60	100,00%	€ 56.900,60
Valore di stima complessivo del bene :					€ 56.900,60

Quota pignorata : 1/1 pari ad Euro 56.900,60

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 09/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

Ing. Pignotti Nevio

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) VIA DEI NARCISI 27 , piano seminterrato (S1) distinto con l'int. 2 con annessa corte pertinenziale ;**

Il bene oggetto di perizia fa parte di un fabbricato a civile abitazione , con ingresso dal civico 27 di Via dei Narcisi . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Est di Roma Capitale nel territorio del Municipio V° di Roma Capitale (ex Municipio VII°) Quartiere XIX°- Prenestino Centocelle (Allegato 2) facente parte della zona urbanistica 7 A (Centocelle) confinante a Nord con la zona urbanistica 5 D (Tiburtina Sud) ; a Est con la zona urbanistica 7 B (Alessandrina) ; a Sud con la zona urbanistica 7 G (Centro Direzionale Centocelle) ; a Ovest con la zona urbanistica 6 B (Casilino) e a Nord – Ovest con la zona urbanistica 6 D (Gordiani) .

Il Quartiere Centocelle delimita il quadrante orientale della città di Roma tra importanti sedi viarie quali la Via Casilina , la Via Prenestina , la Via Tor de' Schiavi e Viale della Primavera . Il quartiere nato nei primi anni ' 20 del secolo XX° già negli anni ' 40 aveva il suo punto centrale in Piazza dei Mirti e come via principale la Via dei Castani .

L'immobile oggetto di perizia si trova in prossimità sia della Piazza dei Mirti che della Via dei Castani . La zona è caratterizzata da edifici a tipologia residenziale con attività commerciali di prossimità di vario tipo . E' servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla metro C (San Giovanni – Monte Compatri / Pantano) con la fermata " Mirti " .

Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica (Allegato 3) e si è riscontrato che nel fabbricato sono presenti due Condomini , tra loro indipendenti e separati , di cui uno con accesso da Via delle Giunchiglie 60 (Foto 1 - 2) e l'altro - dove insiste il bene oggetto di perizia – da Via dei Narcisi 27 (Foto 3 - 4 - 5) . Nel complesso il fabbricato è in mediocre stato di manutenzione , considerata l'epoca di costruzione nei primi anni ' 50 del 1900 , con le facciate rifinite con intonaco di cemento tinteggiato con alcuni balconi di pertinenza agli appartamenti con affaccio sulle due sedi stradali di Via delle Giunchiglie e di Via dei Narcisi .

E' stato costruito nei primi anni '50 del XX° secolo dalla Sig.ra su terreno di proprietà con struttura portante mista (muratura e travi in cemento armato) ed è costituito da n° 6 piani terra (piano seminterrato - 1 - 2 - 3 - 4 - 5) . La copertura è a terrazzo piano .

Sul marciapiede di Via dei Narcisi In corrispondenza del civico 27 è presente la recinzione in ferro del Condominio con un cancello attraverso cui si scende , tramite una scala , di circa 1 metro (Foto 6 - 7) dove sono visibili le scale per l'accesso ai Condomini di e da (Foto 8 - 9) . Salendo la scala di accesso al Condominio (Foto 10) è visibile la scala comune da cui tramite una rampa , verso il basso , si accede ai due appartamenti int. 1 e int. 2 al piano seminterrato (Foto 11) . All'interno della scala , in epoca successiva alla costruzione del fabbricato , è stata posizionata la gabbia dell'ascensore il cui piano di sbarco è antistante l'appartamento int. 2 oggetto di perizia al piano seminterrato (Foto 12 - 13) .

L'appartamento in mediocri condizioni di manutenzione risulta abitato dal Sig. **** Omissis **** proprietario per la quota di 1 / 1 . E' composto da un ingresso / camera , senza finestra , (Foto 14 - 15 - 16 - 17) da cui si accede alla cucina (Foto 18 - 19) , ad un anti bagno (Foto 20) e da questo al bagno (Foto 21) e ad una camera da letto (Foto 22) .

Di pertinenza all'appartamento è un'area scoperta a livello , a cui si accede dalla cucina , delimitata su tre lati con pavimento in marmette di cemento ed ingombro di oggetti (Foto 23 - 24 - 25 - 26) .

Detto bene è pervenuto all'esecutato Sig. **** Omissis **** per la quota di 1 / 1 con atto di compravendita Notaio Di Fazio Cesidio del 10/11/2003 rep.n° 14380 racc. n° 7118 e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 12/11/2003 R.G. 99235 R.Part. 64922 (Allegato 4).

In quest'atto all' Art. 2 si dichiara che l'unità immobiliare è pervenuta in virtù di successione del Sig. giusta denuncia di successione registrata a in data senza indicare quando il de cuius ha acquistato l'appartamento . La parte venditrice dichiara altresì all'Art. 3 " di non essere in grado di produrre il certificato di abitabilità relativo al compendio immobiliare ma che lo stesso è conforme alle norme igienico –sanitarie , di sicurezza e di stabilità richieste a tale titolo dalla Legge " .

Per quanto riguarda l'epoca di realizzazione dell'immobile si dichiara all' Art. 8 che " la costruzione risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che a tutt'oggi non sono state compiute ulteriori opere che comunque richiedessero autorizzazione , licenza o concessione edilizia anche in sanatoria " .

Al Catasto Fabbricati il bene oggetto di perizia è identificato al Foglio 943 Part. 239 Sub. 20 e Part. 590 (area scoperta) di cui agli Allegati 5 - 6 - 7 e nello specifico :

- Foglio 943 Particella 239 Sub. 20 e Part. 590 , Zc. 4 , Categoria A/4 Cl. 2 Vani 3,5 (l'appartamento int. 2 e l'area scoperta) ;

L'area scoperta , la Part. 590 . è identificata al Catasto Terreni del Comune di Roma alla Sezione A con destinazione " Ente Urbano " di Mq. 35 (Allegato 8) .

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà . Quota pignorata 1/1

Destinazione urbanistica : Le informazioni sulla normativa urbanistica sono estrapolate dal servizio on line del Comune di Roma denominato " Sistema Informatico Territoriale GeoRoma " . In base al Vigente P.R.G. del 2008 del Comune di Roma la zona in cui è ubicata l' unità immobiliare dell'esecutato ricade nel Foglio 18 (Allegato 13) e nello specifico :

Sistemi e Regole scala 1 : 10.000 :

- Sistema Insediativo - Città Consolidata . Tessuti di Espansione Novecentesca a Tipologia Edilizia definita e a media densità insediativa - T1

- Rete Ecologica scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

- Carta per la Qualità scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) Tavola 24 Foglio 374 :

- Tavola A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani

- Tavola B : Aree Urbanistiche del P.T.P.R.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento int. 2 Piano Seminterrato (S1)
con annessa corte pertinenziale

Ubicazione :	Roma (RM) – VIA DEI NARCISI 27 piano seminterrato (S1)		
Diritto reale :	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile :	Appartamento al piano seminterrato (S1) distinto con l'int. 2 con annessa corte pertinenziale Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 943 Part. 239 Sub. 20 e Part. 590 Zc. 4 Categoria A/4	Superficie	58,60 mq
Stato conservative:	Il fabbricato , nel quale è ricompreso al piano seminterrato (S1) l'appartamento int. 2 , è in mediocre stato di manutenzione così come l'appartamento oggetto di perizia .		
Descrizione :	<p>Il bene oggetto di perizia fa parte di un fabbricato a civile abitazione , con ingresso dal civico 27 di Via dei Narcisi . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Est di Roma Capitale nel territorio del Municipio V° di Roma Capitale (ex Municipio VII°) Quartiere XIX°- Prenestino Centocelle (Allegato 2) facente parte della zona urbanistica 7 A (Centocelle) confinante a Nord con la zona urbanistica 5 D (Tiburtina Sud) ; a Est con la zona urbanistica 7 B (Alessandrino) ; a Sud con la zona urbanistica 7 G (Centro Direzionale Centocelle) ; a Ovest con la zona urbanistica 6 B (Casilino) e a Nord – Ovest con la zona urbanistica 6 D (Gordiani) .</p> <p>Il Quartiere Centocelle delimita il quadrante orientale della citta di Roma tra importanti sedi viarie quali la Via Casilina , la Via Prenestina , la Via Tor dè Schiavi e Viale della Primavera . Il quartiere nato nei primi anni ' 20 del secolo XX° già negli anni '40 aveva il suo punto centrale in Piazza dei Mirti e come via principale la Via dei Castani .</p> <p>L'immobile oggetto di perizia si trova in prossimità sia della Piazza dei Mirti che della Via dei Castani . La zona è caratterizzata da edifici a tipologia residenziale con attività commerciali di prossimità di vario tipo . E' servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla metro C (San Giovanni – Monte Compatri / Pantano) con la fermata " Mirti " .</p> <p>Lo stato dei luoghi esterni è quello della documentazione fotografica (Allegato 3) e si è riscontrato che nel fabbricato sono presenti due Condomini , tra loro indipendenti e separati , di cui uno con accesso da Via delle Giunchiglie 60 (Foto 1 - 2) e l'altro - dove insiste il bene oggetto di perizia – da Via dei Narcisi 27 (Foto 3 - 4 - 5) . Nel complesso il fabbricato è in mediocre stato di manutenzione , considerata l'epoca di costruzione nei primi anni ' 50 del 1900 , con le facciate rifinite con intonaco di cemento tinteggiato con alcuni balconi di pertinenza agli appartamenti con affaccio sulle due sedi stradali di Via delle Giunchiglie e di Via dei Narcisi .</p> <p>E' stato costruito nei primi anni '50 del XX° secolo dalla Sig.ra</p>		

su terreno di proprietà con struttura portante mista (muratura e travi in cemento armato) ed è costituito da n° 6 piani terra (piano seminterrato - 1 - 2 - 3 - 4 - 5) . La copertura è a terrazzo piano .

Sul marciapiede di Via dei Narcisi In corrispondenza del civico 27 è presente la recinzione in ferro del Condominio con un cancello attraverso cui si scende , tramite una scala , di circa 1 metro (Foto 6 - 7) dove sono visibili le scale per l'accesso ai Condomini di e da (Foto 8 - 9) . Salendo la scala di accesso al Condominio (Foto 10) è visibile la scala comune da cui tramite una rampa , verso il basso , si accede ai due appartamenti int. 1 e int. 2 al piano seminterrato (Foto 11) . All'interno della scala , in epoca successiva alla costruzione del fabbricato , è stata posizionata la gabbia dell'ascensore il cui piano di sbarco è antistante l'appartamento int. 2 oggetto di perizia al piano seminterrato (Foto 12 - 13) .

L'appartamento in mediocri condizioni di manutenzione risulta abitato dal Sig. **** Omissis **** proprietario per la quota di 1 / 1 . E' composto da un ingresso / camera , senza finestra , (Foto 14 - 15 - 16 - 17) da cui si accede alla cucina (Foto 18 - 19) , ad un anti bagno (Foto 20) e da questo al bagno (**Foto 21**) e ad una camera da letto (Foto 22) .

Di pertinenza all'appartamento è un'area scoperta a livello , a cui si accede dalla cucina , delimitata su tre lati con pavimento in marmette di cemento ed ingombro di oggetti (Foto 23 - 24 - 25 - 26) .

Detto bene è pervenuto all'esecutato Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1 con atto di compravendita Notaio Di Fazio Cesidio del 10/11/2003 rep.n° 14380 racc. n° 7118 e trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 12/11/2003 R.G. 99235 R.Part. 64922 (Allegato 4).

In quest'atto all' Art. 2 si dichiara che l'unità immobiliare è pervenuta in virtù di successione del Sig. giusta denuncia di successione registrata a al n° senza indicare quando il de cuius ha acquistato l'appartamento . La parte venditrice dichiara altresì all'Art. 3 " di non essere in grado di produrre il certificato di abitabilità relativo al compendio immobiliare ma che lo stesso è conforme alle norme igienico – sanitarie , di sicurezza e di stabilità richieste a tale titolo dalla Legge " .

Per quanto riguarda l'epoca di realizzazione dell'immobile si dichiara all' Art. 8 che " la costruzione risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che a tutt'oggi non sono state compiute ulteriori opere che comunque richiedessero autorizzazione , licenza o concessione edilizia anche in sanatoria " .

Al Catasto Fabbricati il bene oggetto di perizia è identificato al Foglio 943 Part. 239 Sub. 20 e Part. 590 (area scoperta) di cui agli Allegati 5 - 6 - 7 e nello specifico :

- Foglio 943 Particella 239 Sub. 20 e Part. 590 , Zc. 4 , Categoria A/4 Cl. 2
Vani 3,5 (l'appartamento int. 2 e l'area scoperta) ;

Vendita soggetta a IVA :

NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:

SI

Stato di occupazione :

Nell' appartamento int. 2 al piano seminterrato risulta residente l'esecutato Sig. **** Omissis **** in qualità di proprietario e il coniuge Sig.ra **** Omissis

**** così come indicato nel verbale di sopralluogo del 18/12/2024 di cui all'Allegato 1 . Nello stesso verbale il debitore ha dichiarato , in rettifica a quanto dichiarato nel verbale di sopralluogo del 15/11/2024 , che il vano (una camera da letto) , non visitabile perché chiusa con chiave all'atto del primo sopralluogo , non ha formato oggetto di contratto di locazione ma che è stato concesso in comodato con contratto stipulato in data 01/09/2022 e registrato in data 09/09/2022 .

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 2023

Firmato Da: NEVIO PIGNOTTI Emissario Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial #: 2b6760b3c3763d5805a83391f03cd35a9



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma il 12/11/2003

Reg. gen. 99236 - Reg. part. 27106

Quota : proprietà per 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro : **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante : Notaio DI FAZIO CESIDIO

Data : 10/11/2003

N° repertorio : 14381

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ A CARICO DI **** Omissis **** AGGIORNATO AL 24/07/2025 LA PRESENTE FORMALITÀ E' INDICATA CON IL N° 2 .

- **IPOTECA IN RINNOVAMENTO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma il 24/10/2023

Reg. gen. 128507 - Reg. part. 20140

Quota : proprietà per 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro : **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante : Notaio DI FAZIO CESIDIO

Data : 10/11/2003

N° repertorio : 14381

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ A CARICO DI **** Omissis **** AGGIORNATO AL 24/07/2025 LA PRESENTE FORMALITÀ E' INDICATA CON IL N° 5 .

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 03/02/2023

Reg. gen. 13778 - Reg. part. 9694

Quota : proprietà per 1/1

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

Contro : **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ A CARICO DI **** Omissis **** AGGIORNATO AL 24/07/2025 LA PRESENTE FORMALITÀ E' INDICATA CON IL N° 3 .



• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 26/07/2023

Reg. gen. 95909 - Reg. part. 70700

Quota : proprietà per 1/1

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

Contro : **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI **** Omissis ****
AGGIORNATO AL 24/07/2025 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 4 .



TRIBUNALE DI ROMA - Affidato a esecuzione penale - Avv. G. S. - 26/07/2023
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

