

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 944/2023 del R.G.E.

promossa da

(\*\*\*)

contro

(\*\*\*)



All'udienza del 02/07/2024, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni de Agostini 9, scala B, interno 27, piano 6
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni de Agostini 9, scala B, interno 27, piano S1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6**

Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento con cantina di pertinenza sito in Roma, Via Giovanni De Agostini 9 posto al piano sesto della scala B int. 27.

Composto da otto piano fuori terra, il fabbricato è posto a ridosso della via Casilina: con destinazione prevalentemente residenziale presenta attività commerciali al piano terra e facciata regolare in intonaco civile di colore chiaro con zoccolatura in pietra e lunghi balconi con parapetto in muratura.

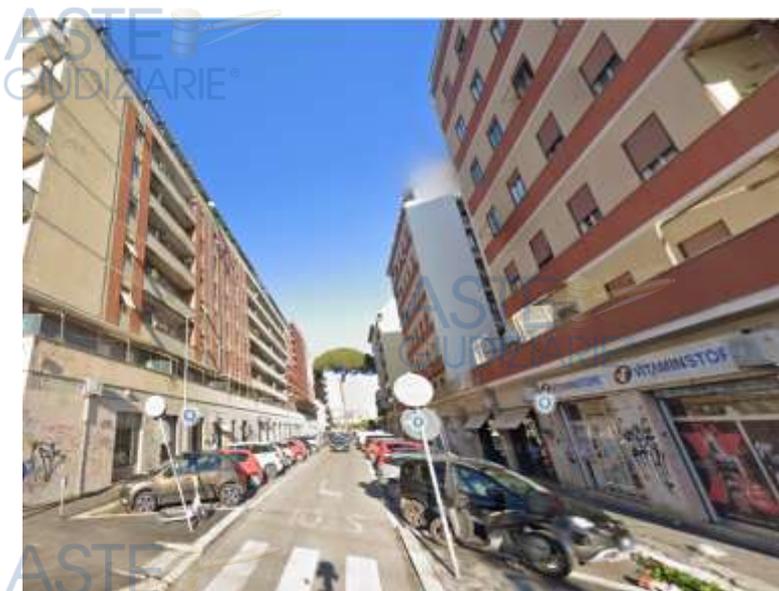
Dalla Via Giovanni De Agostini, si accede al fabbricato attraverso un portoncino in ferro e vetro, all'androne con bella pavimentazione in marmo: composto da due scale, ciascuna con 35 unità immobiliari, presenta circa 70 unità immobiliari complessivamente.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1**

Oggetto di pignoramento immobiliare è una cantina di pertinenza sita in Roma, Via Giovanni De Agostini 9, identificata dal n° 27 posta al piano S1.

Composto da otto piano fuori terra, il fabbricato è posto a ridosso della via Casilina: con destinazione prevalentemente residenziale presenta attività commerciali al piano terra e facciata regolare in intonaco civile di colore chiaro con zoccolatura in pietra e lunghi balconi con parapetto in muratura.

Dalla Via Giovanni De Agostini, si accede al fabbricato attraverso un portoncino in ferro e vetro, all'androne con bella pavimentazione in marmo: composto da due scale, ciascuna con 35 unità immobiliari, presenta circa 70 unità immobiliari complessivamente.



Scorcio del fabbricato e portoncino d'ingresso



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

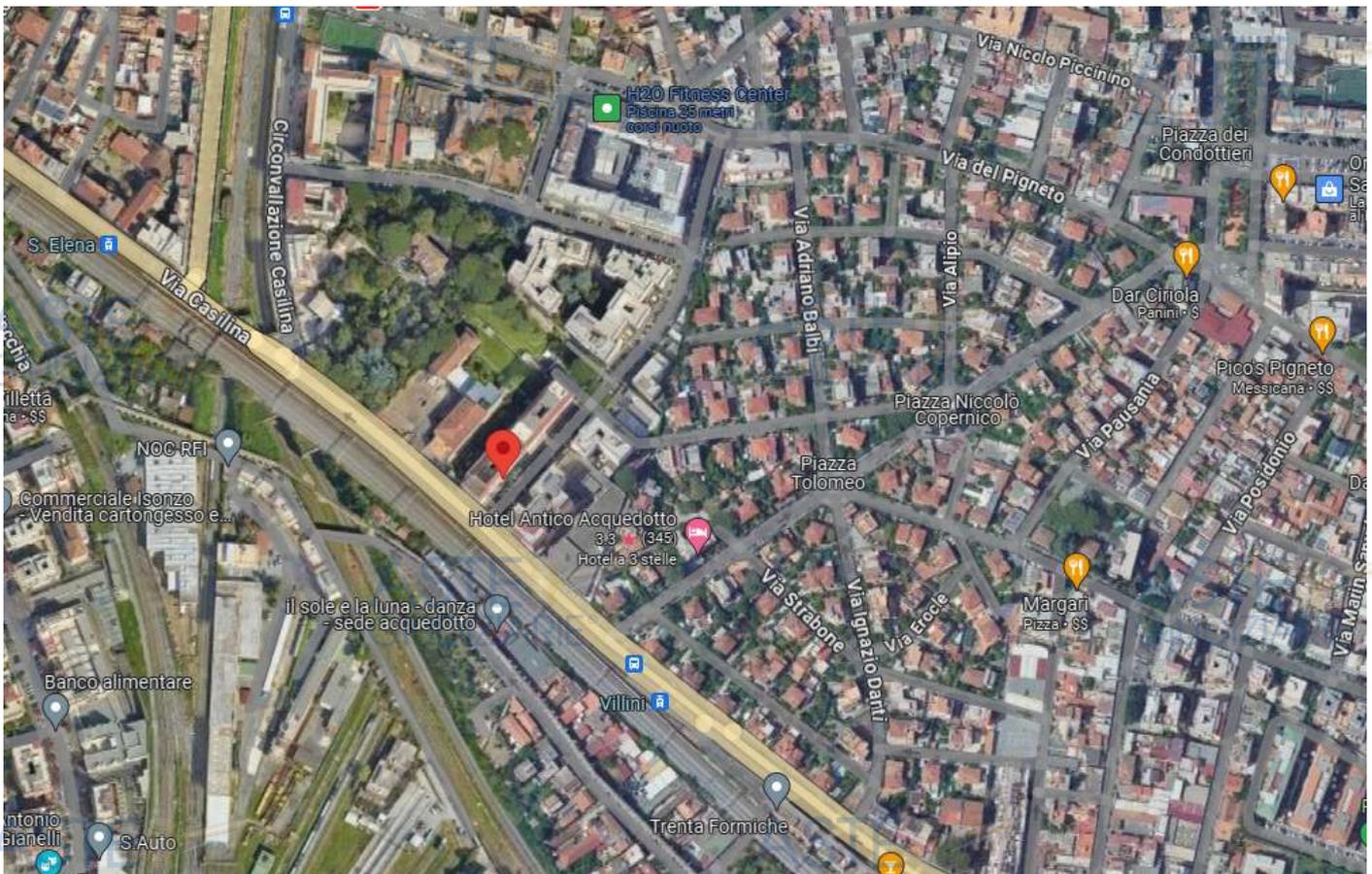
androne

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Gli immobili insistono nella zona denominata Pigneto, un'area urbana del Municipio Roma V ex Municipio Roma VI di Roma Capitale e fa parte principalmente del quartiere Q. VII Prenestino-Labicano e, in minor parte, del quartiere Q. VI Tiburtino ed è compresa nella zona urbanistica 6A Torpignattara. Si estende, come un triangolo isoscele, da piazzale Labicano tra le vie Prenestina, Casilina e Acqua Bullicante.

La via principale è la omonima via del Pigneto, che corre zigzagando da poche centinaia di metri fuori Porta Maggiore a circa la metà di via di Acqua Bullicante: si è formato a partire dal 1870 dall'unione di insediamenti abitativi quali il Prenestino, il Torrione, la borgata Galliano, l'Acqua Bullicante, la borgata Marranella ed il Casilino lungo tutto il perimetro del "triangolo" ed il Pigneto stesso al centro di esso.

Il toponimo "Pigneto" deriva dalla presenza di una lunga fila di pini, piantati dalla famiglia Caballini, posti lungo il muraglione della settecentesca villa Serventi mentre le strade dividono, idealmente, in tre 'aree' il Pigneto: Le città L'area del triangolo delimitato da via Prenestina, circonvallazione Casilina e via Casilina, è dedicata a città italiane.

I condottieri L'area nel quadrilatero delimitato da via Prenestina, via di Acqua Bullicante, via del Pigneto e la circonvallazione Casilina, è dedicata a capitani di guerra e condottieri di ventura italiani del periodo 1330-1550. I geografi L'area nel quadrilatero delimitato da via del Pigneto, via di Acqua Bullicante, via Casilina e la circonvallazione Casilina, è dedicata a geografi, cartografi ed incisori.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni de Agostini 9, scala B, interno 27, piano 6
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni de Agostini 9, scala B, interno 27, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6**

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: è presente in atti certificazione notarile depositata dal precedente, redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfi : dalla scrivente è stato inoltre acquisito l'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Roma, atto di compravendita a rogito Notaio Dott.Corrado Arangio del 09.04.2008 Rep.2837 Racc.1439 trascritto a Roma 1 il 02.05.2008 al n.55437 del registro generale e n°30324 del registro particolare. E' stata inoltre acquisita visura ipotecaria aggiornata in data 05/07/2024.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

---

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

- (\*\*\*) (Proprietà 1/1)  
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- (\*\*\*) (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1

---

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

- (\*\*\*) (Proprietà 1/1)

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

- (\*\*\*) (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

---

L'appartamento sito in Roma Via Giovanni De Agostini 9 posto al piano 6° della scala B identificato dall'int.27, con cantina di pertinenza posta al piano S1, composto da soggiorno, cucina, stanza da letto con cabina armadio, servizio igienico e balcone, meglio identificata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 627 particella 737 sub.634 Cat. A/3 di vani 4,5, confina con:

Appartamento : distacco su vano scala, distacco su Via Giovanni De Agostini, distacco su appartamento int. 26, salvo altri.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1

---

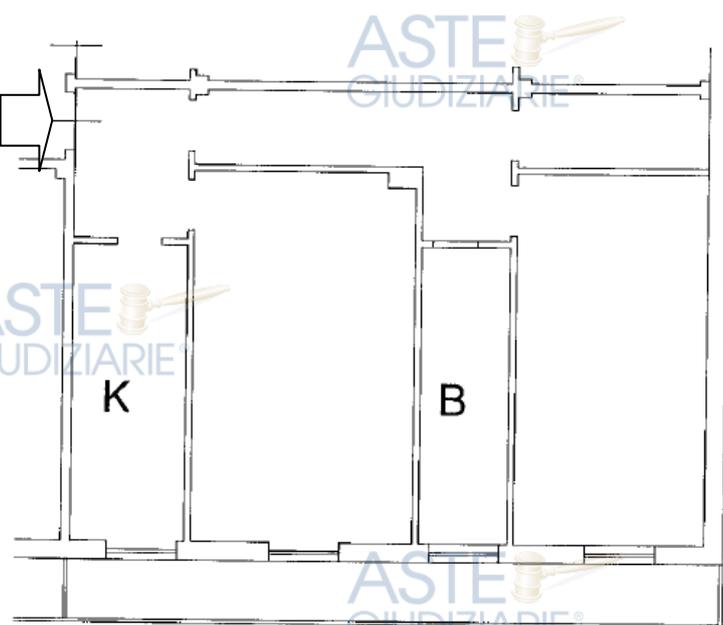
La cantina di pertinenza sita in Roma Via Giovanni De Agostini 9 posta al piano S1 int. 27 della scala B, composto da un unico locale di forma rettangolare regolare, meglio identificata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 627 particella 737 sub.563 Cat. C/2 di 6,00 mq., confina con:

Cantina : distacco su corridoio condominiale, distacco su cantina n° 26, distacco su cantina n°28, salvo altri.

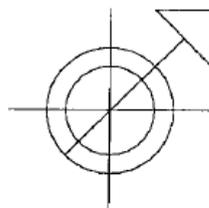
**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	56,30 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,98 m	sesto
balcone	11,30 mq	11,30 mq	0,30	3,39 mq	2,97 m	sesto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Piano Sesto  
Appartamento int. 27  
Scala B  
h = 3,00 mt



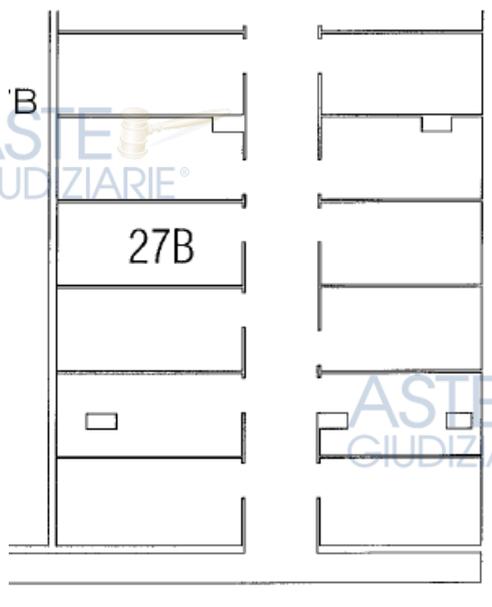
L'appartamento con impianto distributivo regolare presenta affacci da un solo lato: dall'ingresso si accede al soggiorno, alla cucina adiacente ed attraverso un corridoio alla stanza da letto con cabina armadio e al servizio igienico: è presente un lungo balcone che si affaccia su Via Giovanni de Agostini, prospiciente tutti gli ambienti.

L'appartamento presenta impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda. finiture gradevoli, oggetto di intervento di manutenzione recente, con sanitari e rubinetteria di tipo commerciale.

Le pavimentazioni sono in parquet in laminato plastico di colore chiaro nella stanza da letto e nel soggiorno mentre in gres porcellanato per i restanti ambienti: è presente un impianto di aria condizionata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,50 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cantina presenta forma rettangolare regolare con pavimentazioni in marmette sale e pepe, intonaci lasciati al grezzo e porta in legno.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	627	737	563	3	A3	2	4,5 vani	82,00 mq	755,32 €	6	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti durante il sopralluogo si è verificata la corrispondenza catastale degli immobili rispetto alle planimetrie catastali: si è rilevata esclusivamente una lieve difformità nel ripostiglio che aveva l'accesso dal corridoio, ora presente dalla stanza da letto, in quanto utilizzato come cabina armadio. Si ritiene tuttavia la difformità di lieve entità.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

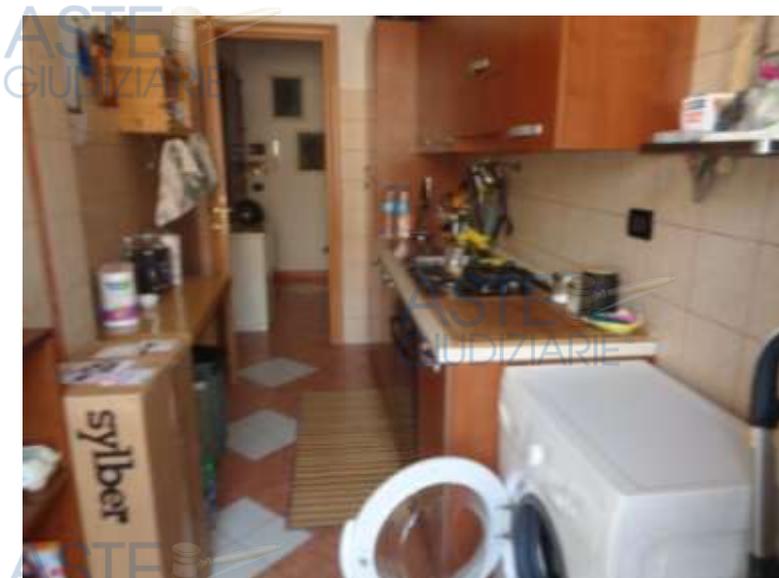
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Balcone e vista



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

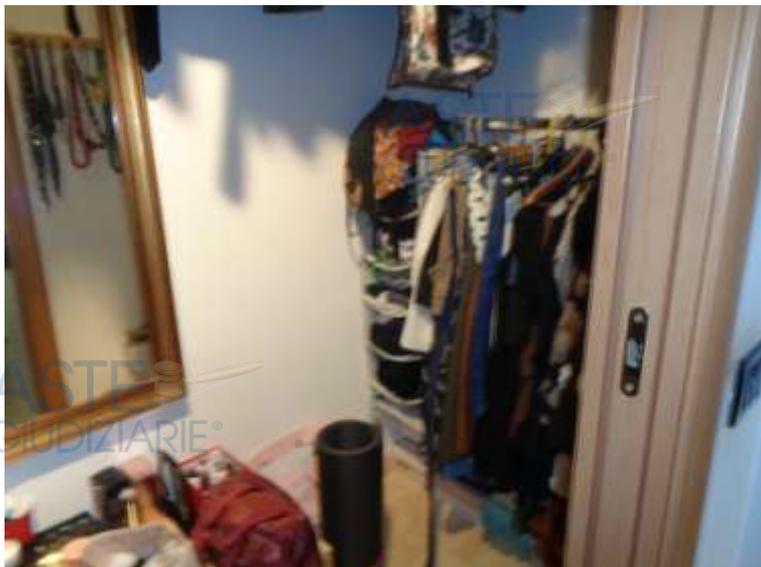
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Stanza da letto



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Cabina armadio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Servizio igienico



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	627	737	634	3	C2	3	6,00 mq.	7,00 mq	26,34 €	S1		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti durante il sopralluogo si è verificata la corrispondenza catastale dell'immobile rispetto alla planimetria catastale.



Ingresso alle cantine





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

cantina

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1

---

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che gli immobili oggetto di pignoramento sono in buono stato di conservazione, così come il fabbricato in cui insistono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti durante il sopralluogo effettuato, si è rilevato che nel complesso l'immobile si trova in buono stato conservativo, come pure il fabbricato in cui insiste.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1

Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti durante il sopralluogo effettuato, si è rilevato che nel complesso l'immobile si trova in buono stato conservativo, come pure il fabbricato in cui insiste.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Non si segnalano servitù gravanti sull' immobile.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1

Non si segnalano servitù gravanti sull' immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

Altezza interna utile; mt.2,97

Str. verticali: in cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in laterocemento

Copertura: piana

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne: in intonaco civile di colore chiaro con zoccolatura in pietra al piano terra

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in parquet laminato in soggiorno ed in camera da letto, in maiolicato per il servizio igienico, e la cucina

Infissi esterni: in legno douglass

Infissi interni: porte in legno di tipo commerciale

Impianto elettrico: presente 220 volt a norma

Impianto idrico: presente

Impianto termico: con caldaia centralizzata condominiale mentre la produzione di acqua calda avviene attraverso una caldaia autonoma posta sul balcone. E' presente un impianto di aria condizionata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1**

Altezza interna utile; mt.2,70

Str. verticali: in cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in laterocemento

Copertura: piana

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne: in intonaco civile di colore chiaro con zoccolatura in pietra al piano terra

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in marmette sale pepe

Infissi esterni: -

Infissi interni: porte in legno -

Impianto elettrico: presente 220 volt a norma

Impianto idrico: assente

Impianto termico: assente

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6**

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza come residenza primaria con la sua famiglia.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1**

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/2004 al 09/04/2008	(***)	<b>Dichiarazione di successione e accettazione di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Corrado Arangio	09/04/2008	2837	1439
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2008	55438	30325
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 09/04/2008 al 20/09/2024	(***)	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Corrado Arangio	09/04/2008	2837	1439
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2008	55437	30324
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In precedenza atto di compravendita per notaio BISSI RENATO del 20/06/2002, rep. 40790, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 in data 05/07/2002 ai nn.75465/49833 con il quale (\*\*\*) in comunione dei beni, acquista gli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.627 p.lla 32 sub. 563 e sub. 634 dalla società S.C.I.P. SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in ROMA

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1**

Dal 12/12/2004 al 09/04/2008	(***)	<b>Dichiarazione di successione e accettazione di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Corrado Arangio	09/04/2008	2837	1439
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2008	55438	30325
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 09/04/2008 al 20/09/2024	(***)	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Corrado Arangio	09/04/2008	2837	1439
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/05/2008	55437	30324
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In precedenza atto di compravendita per notaio BISSI RENATO del 20/06/2002, rep. 40790, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 in data 05/07/2002 ai nn.75465/49833 con il quale (\*\*\*) in comunione dei beni, acquista gli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.627 p.la 32 sub. 563 e sub. 634 dalla società S.C.I.P. SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL con sede in ROMA

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 02/05/2008  
Reg. gen. 55439 - Reg. part. 11146  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00  
A favore di (\*\*\*)  
Contro (\*\*\*)  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Corrado Arangio  
Data: 09/04/2008  
N° repertorio: 2838  
N° raccolta: 1440

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 15/09/2023  
Reg. gen. 111426 - Reg. part. 81935  
Quota: 1/1  
A favore di (\*\*\*)  
Contro (\*\*\*)

**BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1**

---

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

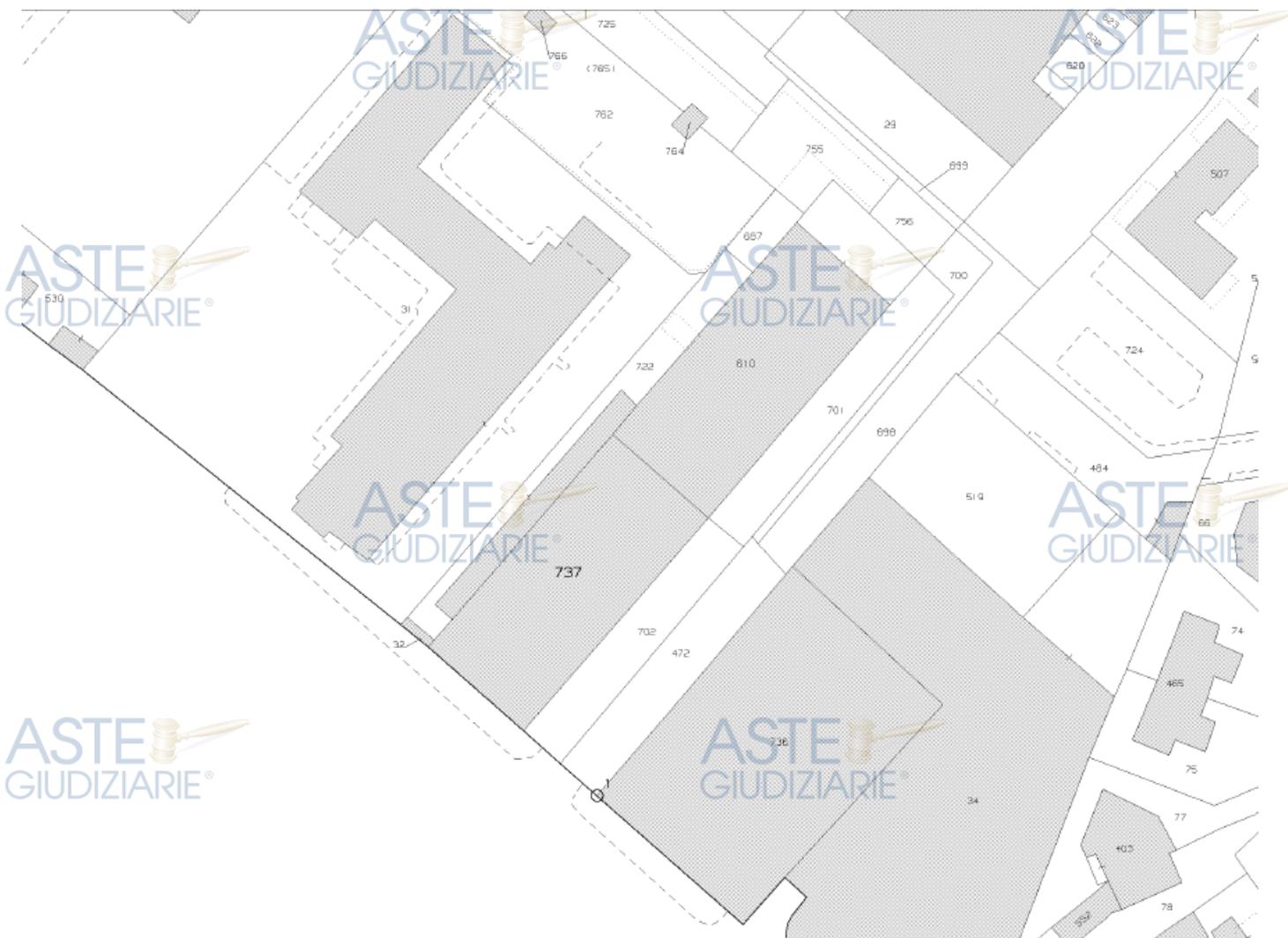
Iscritto a Roma 1 il 02/05/2008  
Reg. gen. 55439 - Reg. part. 11146  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00  
A favore di (\*\*\*)  
Contro (\*\*\*)  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Corrado Arangio  
Data: 09/04/2008  
N° repertorio: 2838  
N° raccolta: 1440

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 15/09/2023  
Reg. gen. 111426 - Reg. part. 81935  
Quota: 1/1  
A favore di (\*\*\*)  
Contro (\*\*\*)

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1



ASTE GIUDIZIARIE®

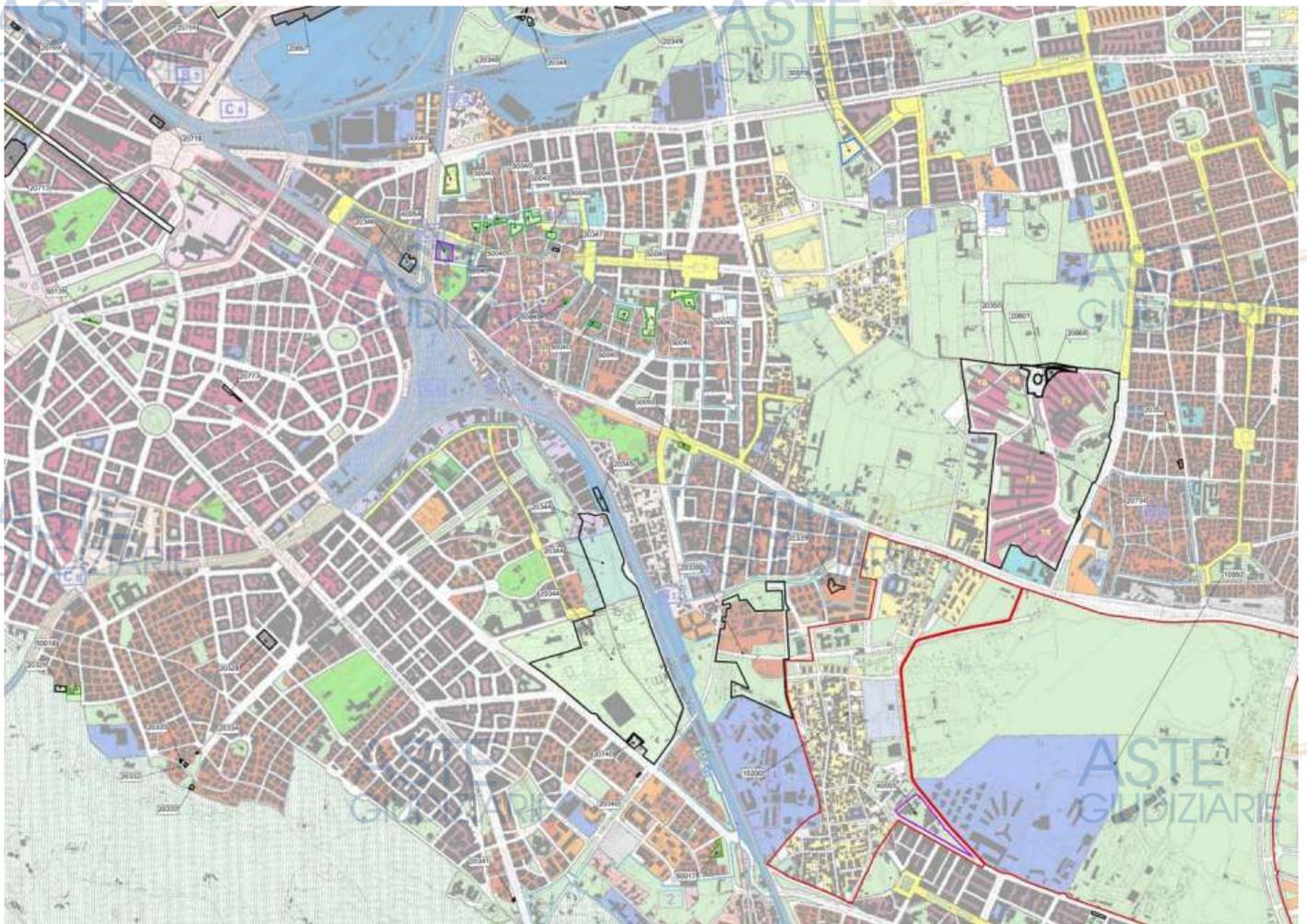
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip. del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Ricade in area destinata Città Consolidata del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa T2
- Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni
- Riguardo il PTPR, ricade:

Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio

- Paesaggio degli insediamenti urbani
- Aree urbanizzate del P.T.P.R.
- Tessuto urbano

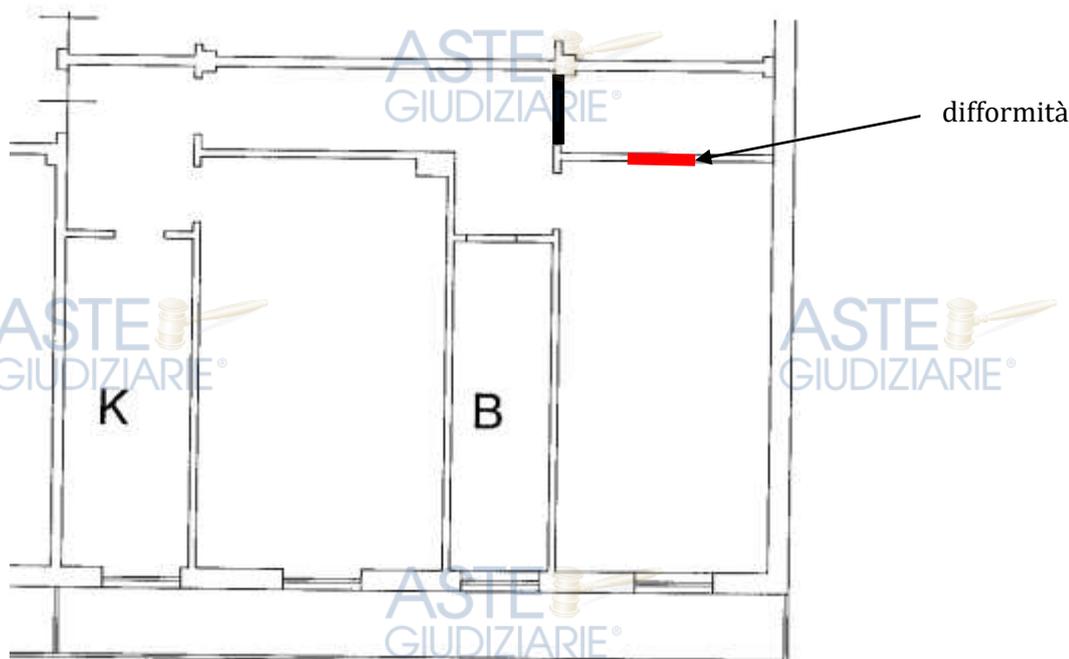
## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6**

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. L'immobile presenta certificato di agibilità.

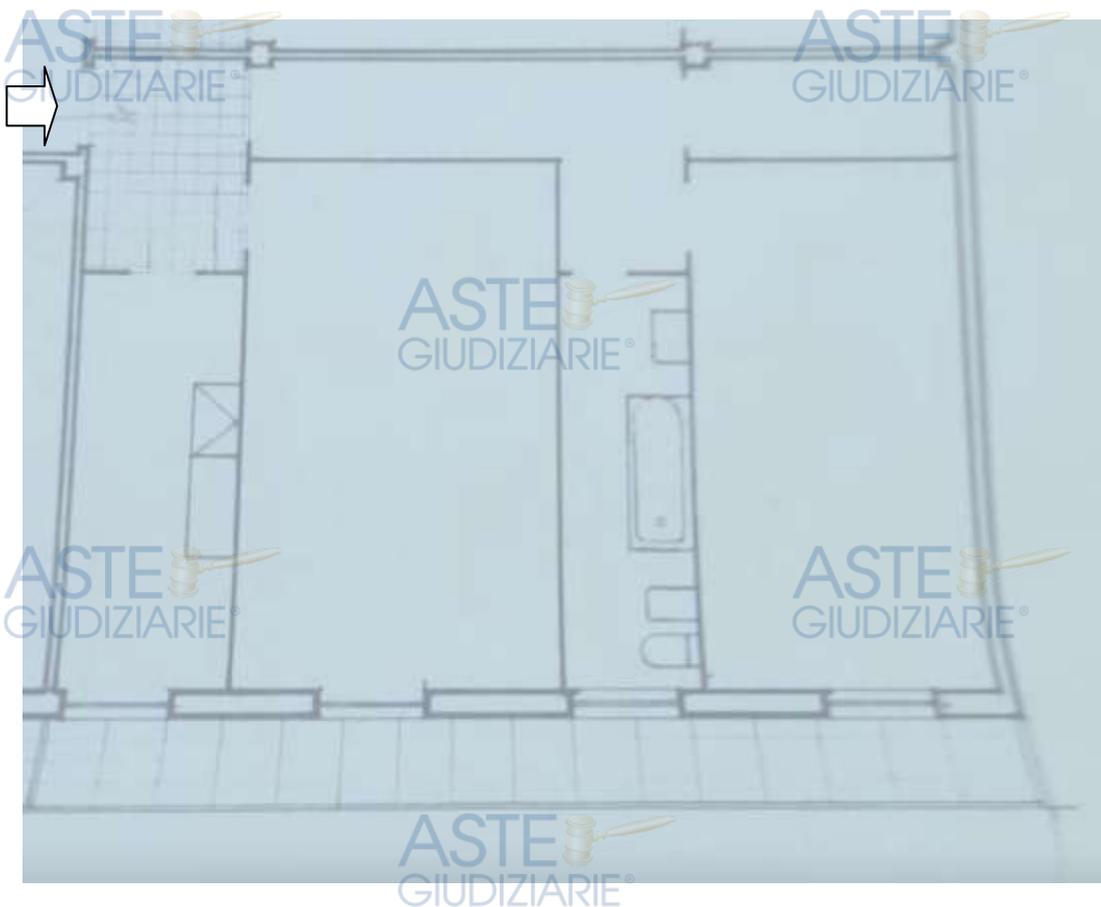
L'immobile insiste in un fabbricato di tipo intensivo realizzato in forza della licenza di costruzione n°2169 / 1950 ; risulta rilasciato Certificato di Agibilità n°1269 del 28 ottobre 1959.

Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti lo stato dei luoghi dell'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale ed al progetto approvato nella distribuzione interna degli spazi: è presente esclusivamente una lieve difformità nella collocazione della porta nel ripostiglio, posta all'interno della stanza da letto invece che nel disimpegno.



#### **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.



stralcio di progetto

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1**

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile insiste in un fabbricato di tipo intensivo realizzato in forza della licenza di costruzione n°2169 / 1950 : risulta rilasciato Certificato di Agibilità n°1269 del 28 ottobre 1959.

Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti lo stato dei luoghi della cantina risulta conforme alla planimetria catastale.

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO 6

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI DE AGOSTINI 9, SCALA B, INTERNO 27, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sussistono oneri condominiali a carico dell'esecutato : l'amministratore con mail trasmessa in data 05/09/2024 indica a carico del cespite una posizione debitoria di Euro 3.068,15: si detraggono dall'importo stimato 24 mensilità che resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario per un importo totale pari ad € 1.440,00 in riferimento alla rata bimestrale di circa 120,00.



Per caratteristiche e pertinenze si costituisce un unico lotto così composto: appartamento sito in Roma Via Giovanni De Agostini 9 posto al piano 6° della scala B identificato dall'int.27, con cantina di pertinenza posta al piano S1, composto da soggiorno, cucina, stanza da letto con cabina armadio, servizio igienico e balcone, meglio identificata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 627 particella 737 sub.634 Cat. A/3 di vani 4,5 l'appartamento e Foglio 627 particella 737 sub.563 Cat. C/2 di 6,00 mq. la cantina, composta da un vano di forma rettangolare regolare, confinano con:

Appartamento : distacco su vano scala, distacco su Via Giovanni De Agostini, distacco su appartamento int. 26, salvo altri

Cantina : distacco su corridoio condominiale, distacco su cantina n° 26, distacco su cantina n°28, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni de Agostini 9, scala B, interno 27, piano 6

Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento con cantina di pertinenza sito in Roma, Via Giovanni De Agostini 9 posto al piano sesto della scala B int. 27 mentre la cantina n° 27 è posta al piano S1. Composto da otto piano fuori terra, il fabbricato è posto a ridosso della via Casilina: con destinazione prevalentemente residenziale presenta attività commerciali al piano terra e facciata regolare in intonaco civile di colore chiaro con zoccolatura in pietra e lunghi balconi con parapetto in muratura. Dalla Via Giovanni De Agostini, si accede al fabbricato attraverso un portoncino in ferro e vetro, all'androne con bella pavimentazione in marmo: composto da due scale ciascuna con 35 unità immobiliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 627, Part. 737, Sub. 563, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2023

Agenzia del Territorio secondo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

“Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenzza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipi: V / VII - ex Municipi VI / VII / IX ), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.800,00 per le abitazioni

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2023, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita C30 Semicentrale/PIGNETO(PIAZZA

DEL PIGNETO) importi che si attestano: •€/mq. 2.450,00–3.500,00 per le abitazioni di tipo civile.

### 3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona Casilino Pigneto Piazza Del Pigneto importi compresi tra €/mq. 2.400,00 – 3.600,00 per gli appartamenti

- 4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 2.500,00 -3.500,00 per gli appartamenti.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile, si considera il valore di stima intermedio pari ad €/mq. 3.000,00 per l'appartamento tenendo conto delle rifiniture e rapportando i valori al mercato immobiliare della zona.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni de Agostini 9, scala B, interno 27, piano S1

Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento con cantina di pertinenza sito in Roma, Via Giovanni De Agostini 9 posto al piano sesto della scala B int. 27 mentre la cantina n° 27 è posta al piano S1. Composto da otto piano fuori terra, il fabbricato è posto a ridosso della via Casilina: con destinazione prevalentemente residenziale presenta attività commerciali al piano terra e facciata regolare in intonaco civile di colore chiaro con zoccolatura in pietra e lunghi balconi con parapetto in muratura. Dalla Via Giovanni De Agostini, si accede al fabbricato attraverso un portoncino in ferro e vetro, all'androne con bella pavimentazione in marmo: composto da due scale ciascuna con 35 unità immobiliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 627, Part. 737, Sub. 634, Zc. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

### Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2023

Agenzia del Territorio secondo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

### Bibliografia:

“Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas Libri

### 1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipi: V / VII - ex Municipi VI / VII / IX ), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.800,00 per le abitazioni

### 2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2023,

indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita C30 Semicentrale/PIGNETO(PIAZZA DEL PIGNETO) importi che si attestano: •€/mq. 2.450,00-3.500,00 per le abitazioni di tipo civile.

### 3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona Casilino Pigneto Piazza Del Pigneto importi compresi tra €/mq. 2.400,00 – 3.600,00 per gli appartamenti

### 4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 2.500,00 -3.500,00 per gli appartamenti.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile, si considera il valore di stima intermedio pari ad €/mq. 3.000,00 per l'appartamento tenendo conto delle rifiniture e rapportando i valori al mercato immobiliare della zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Giovanni de Agostini 9, scala B, interno 27, piano 6	64,39 mq	3.000,00 €/mq	€ 193.170,00	100,00%	€ 193.170,00
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - Via Giovanni de Agostini 9, scala B, interno 27, piano S1	1,50 mq	3.000,00 €/mq	€ 4.500,00	100,00%	€ 4.500,00
Valore di stima:					€ 197.670,00

Valore di stima: € 197.670,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri condominiali	1.440,00	€

**Valore finale di stima: € 177.000,00**

Al valore desunto, andrà applicato un coefficiente di deprezzamento in relazione al rischio assunto per mancanza di garanzia ad eventuali vizi occulti pari al 10% per un valore finale di € 177.903,00 a cui saranno detratte 24 mensilità riferite agli oneri condominiali che resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario pari ad € 1.440,00 per un importo totale di € 176.463,00 arrotondato ad € 177.000,00



Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 09/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. De Astis Alessandra

Allegati:

Allegato 1- Atto di Provenienza

Allegato 2a-VISURA CATASTALE APPARTAMENTO

Allegato 2b-VISURA CATASTALE CANTINA

Allegato 3a-PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

Allegato 3b-PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA

Allegato 4-ESTRATTO DI MAPPA

Allegato 5-VISURA IPOTECARIA

Allegato 6-LICENZA 1958\_2682

Allegato 7-Certificato di Agibilità 1959\_1269

Allegato 8-Elaborato fotografico

Allegato 9-STRALCIO DI PROGETTO E FASCICOLO

Allegato 10-Regolamento condominiale

Allegato 11-Situazione contabile (\*\*\*) del 04-09-2024\_1



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 944/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 177,000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Giovanni de Agostini 9, scala B, interno 27, piano 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 627, Part. 737, Sub. 563, Zc. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	64,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che gli immobili oggetto di pignoramento sono in buono stato di conservazione, così come il fabbricato in cui insistono.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento con cantina di pertinenza sito in Roma, Via Giovanni De Agostini 9 posto al piano sesto della scala B int. 27 mentre la cantina n° 27 è posta al piano S1. Composto da otto piano fuori terra, il fabbricato è posto a ridosso della via Casilina: con destinazione prevalentemente residenziale presenta attività commerciali al piano terra. Con facciata regolare in intonaco civile di colore chiaro, e zoccolatura in pietra, ha lunghi balconi con parapetto in muratura. Dalla Via Giovanni De Agostini, si accede al fabbricato attraverso un portoncino in ferro e vetro, all'androne con bella pavimentazione in marmo: composto da due scale ciascuna con 35 unità immobiliari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	-		

Bene N° 2 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Giovanni de Agostini 9, scala B, interno 27, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 627, Part. 737, Sub. 634, Zc. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che gli immobili oggetto di pignoramento sono in buono stato di conservazione, così come il fabbricato in cui insistono.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto di pignoramento immobiliare è una con cantina di pertinenza sita in Roma, Via Giovanni De Agostini 9, identificata dal n° 27 posta al piano S1. Composto da otto piano fuori terra, il fabbricato è posto a ridosso della via Casilina: con destinazione prevalentemente residenziale presenta attività commerciali al piano terra. Con facciata regolare in intonaco civile di colore chiaro, e zoccolatura in pietra, ha lunghi balconi con parapetto in muratura. Dalla Via Giovanni De Agostini, si accede al fabbricato attraverso un portoncino in ferro e vetro, all'androne con bella pavimentazione in marmo: composto da due scale ciascuna con 35 unità immobiliari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	-		

