
TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 980/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	5
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	8
Lotto Unico.....	12
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	13
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	13
Titolarità	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	
Confini	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	13
Consistenza.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	16
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	17

Parti Comuni	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	20
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	23
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6	26
Vincoli od oneri condominiali	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 22, piano 5	



Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, lotto VI, interno 6, piano 6



.....	52
Stima / Formazione lotti.....	52
Riepilogo bando d'asta.....	57
Lotto Unico	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 980/2023 del R.G.E.	59
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 270.000,00	59



All'udienza del 02/07/2024, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

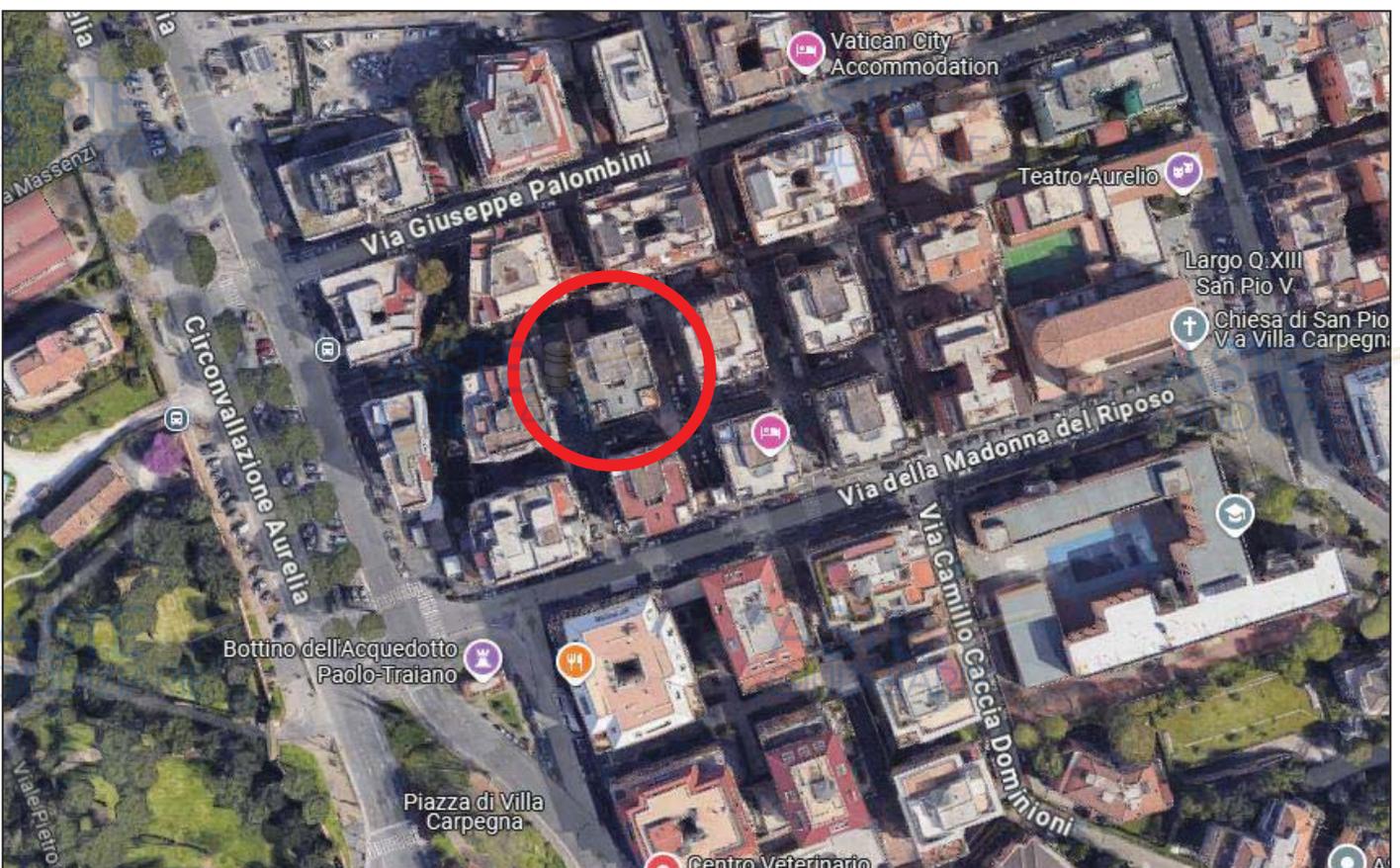
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo, lotto VI, interno 22, piano 5
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo, lotto VI, interno 6, piano 6

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO N°110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, quartiere Aurelio nelle vicinanze di Via Gregorio VII; più precisamente in Via Madonna del Riposo n.110, lotto VI, edificio B, piano quinto, interno 22.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 22/07/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Barbara Schepis, la Sig.ra **** Omissis ****, in qualità di proprietaria esecutata e il suo difensore avvocato **** Omissis ****.

L'accesso pedonale al fabbricato in cui l'immobile è ricompreso avviene dal civico 110 di Via Madonna del Riposo, mentre il carrabile dal civico 112 della stessa via; si percorrono circa cinquanta metri e si giunge al lotto VI il cui portone è contraddistinto dalla lettera B.



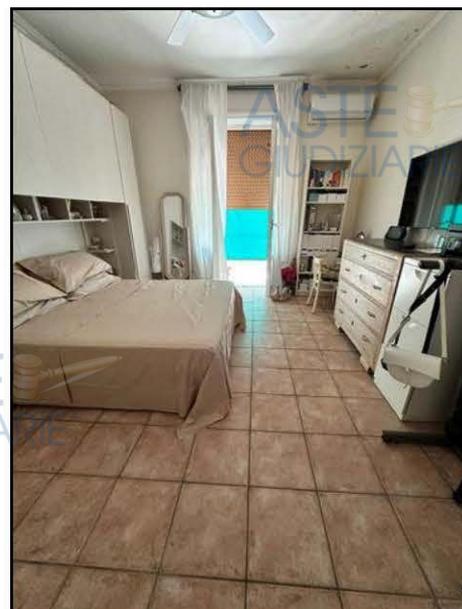
Si tratta di un appartamento al quinto piano così composto: ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, una camera, un ambiente che affaccia sulla chiostrina condominiale usato attualmente come camera singola, terrazzo e balcone.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i

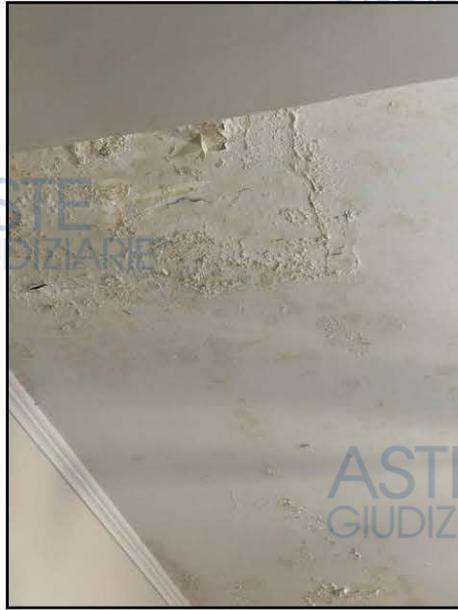
competenti uffici nè all'ultimo titolo assentito a seguito di lavori di ristrutturazione come più avanti meglio descritti.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni sufficienti, i pavimenti sono in grès, gli infissi sono datati, in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. Si segnalano importanti distacchi dell'intonaco nel soffitto del soggiorno, della camera matrimoniale e del bagno. Inoltre cucina e bagno sono interessati da evidenti chiazze a macchia di leopardo, consistenti in fenomeni di condensa provenienti dal terrazzo condominiale.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con radiatori in ghisa.





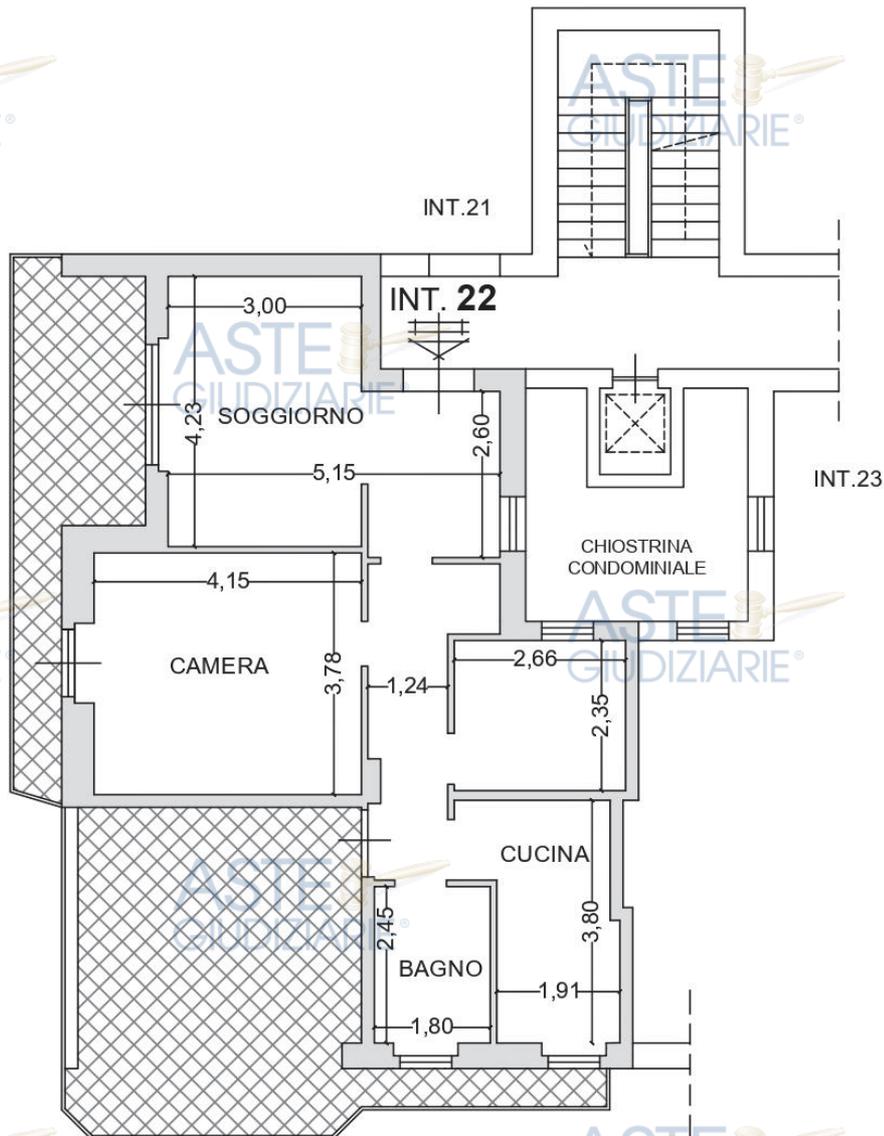


PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Madonna del Riposo, 110

Lotto VI - 5° piano

APPARTAMENTO - INT.22



SCALA 1:100

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente al bene n.1, è una soffitta contraddistinta dal numero 6, posta al piano sesto dello stesso fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento, anch'essa di proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

Alla soffitta si accede tramite una porta in legno chiusa con un lucchetto ed è composta di un unico vano di forma rettangolare non finestrato che si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.



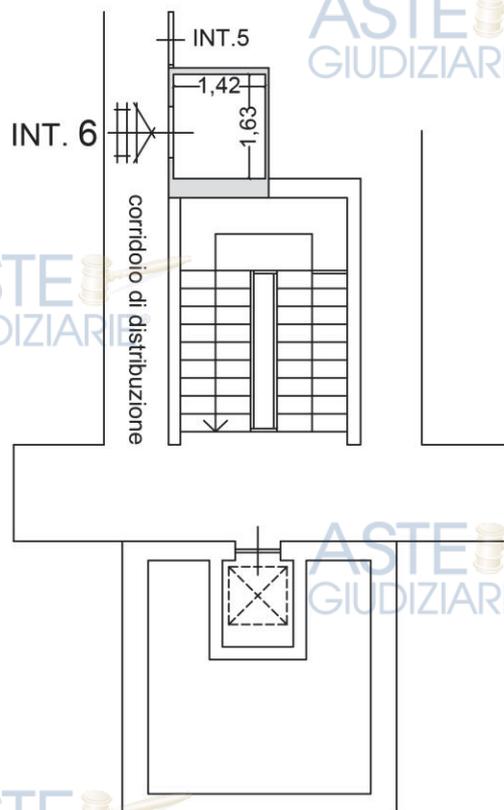
ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Madonna del Riposo, 110

Lotto VI - 6° piano

CANTINA - INT.6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo, lotto VI, interno 22, piano 5
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo, lotto VI, interno 6, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

L'appartamento interno 22 al piano quinto confina con gli appartamenti interni 21 e 23, la chiostrina condominiale, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

La soffitta n.6 confina con il corridoio di distribuzione, la soffitta n.5, il vano scala, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,80 mq	72,50 mq	1	72,50 mq	3,00 m	5
Balcone scoperto	11,30 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	-	5
Terrazza	25,10 mq	25,60 mq	0,20	5,12 mq	-	5
Totale superficie convenzionale:				80,62 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				80,62 mq		

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	2,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,40 m	6
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio XIII, porzione occidentale di Roma, nel quartiere "Aurelio", la sua posizione è molto strategica, in quanto delimitato dal Gianicolo e dalla città del Vaticano a est e da Via Aurelia Antica a sud.

Il quartiere è ben servito dai mezzi di trasporto: la linea A della metropolitana con le fermate Valle Aurelia, Cornelia e Baldo degli Ubaldi, permette di raggiungere in pochi minuti i principali punti di interesse della città. Sempre a Valle Aurelia, poi, si trova la stazione ferroviaria che permette di raggiungere alcuni quartieri a nord della città, ma anche la stazione Tuscolana o Tiburtina. Non mancano, poi, i bus che servono anche le strade secondarie.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una buona densità abitativa e buona densità terziaria, avente:

- buon sistema viario Via Aurelia Antica, Via Gregorio VII, Via Anastasio II, Via Baldo degli Ubaldi, Via di Boccea.
- buoni collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale (fermate Baldo degli Ubaldi, Valle Aurelia, Cornelia e della linea metropolitana A);
- buoni servizi commerciali e artigianali.

La zona offre molti servizi, la rete viaria, il buon collegamento dei mezzi pubblici, il buon collegamento con i principali servizi (banche, ufficio postale, scuole), ne fanno un insediamento di notevole interesse.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 29, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,56
Dal 01/01/1992 al 30/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 29, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 965,77 Piano 5
Dal 30/11/2001 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 29, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 965,77 Piano 5
Dal 23/02/2007 al 09/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 29, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 965,77 Piano 5
Dal 09/01/2008 al 25/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 29, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 965,77 Piano 5
Dal 25/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 29, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 965,77 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 29, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 965,77 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,85
Dal 01/01/1992 al 30/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.136,21
Dal 30/11/2001 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.136,21
Dal 23/02/2007 al 12/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 535, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 2 mq Rendita € 10,54 Piano 6
Dal 12/03/2007 al 16/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 535, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 2 mq Rendita € 10,54 Piano 6
Dal 16/11/2007 al 09/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 535, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 2 mq Rendita € 10,54 Piano 6
Dal 09/01/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 535, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 2 mq Rendita € 10,54 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 112, Sub. 535, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 2 mq Superficie catastale 3 mq Rendita € 10,54 Piano 6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	423	112	29	4	A2	4	5,5 vani	80 mq	965,77 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi in quanto:

- non sono stati graficizzati tracantoni,
- parte del muro del soggiorno è stato demolito e in parte è stato realizzato un muretto basso;
- la cucina ha dimensioni e forma differente;
- la geometria del balcone è diversa.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	423	112	535	4	C2	5	2 mq	3 mq	10,54 €	6	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

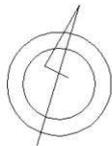
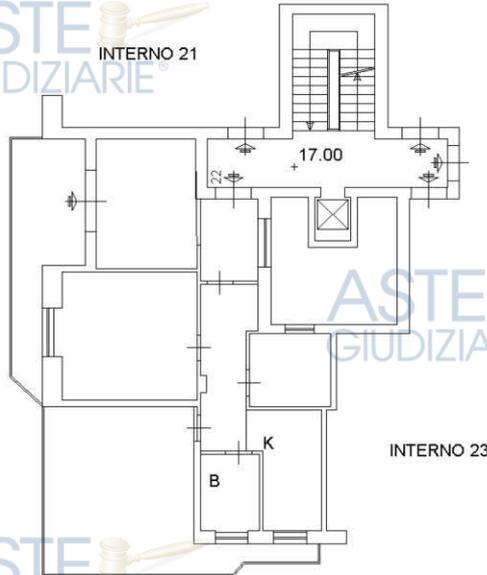
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0205833del 23/02/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Della Madonna Del Riposo civ. 110

Identificativi Catastali:	Compilata da: Angelini Adriano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 423	Prov. Roma
Particella: 112	N. 3702
Subalterno: 29	

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO 5
Abitazione INT. 22
h = 3,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/07/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 423 - Particella 112 - Subalterno 29 >
VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO n. 110 Interno 22 Piano 5

Ultima planimetria in atti
Data: 03/07/2024 - n. T169782 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0205630 del 23/02/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Della Madonna Del Riposo civ. 90/B

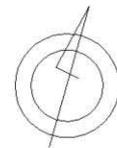
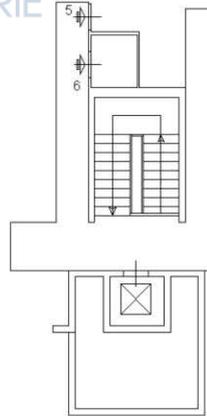
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 423
Particella: 112
Subalterno: 535

Compilata da:
Angelini Adriano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma

N. 3702

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO 6
SOFFITTA INT. 6
h = 2,40**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/07/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 423 - Particella 112 - Subalterno 535 >
VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO n. 110 Edificio VI Interno 6 Piano 6

Ultima planimetria in atti

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

Le unità immobiliari pignorate risultano inserite in contesto condominiale, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore di cui si allega copia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta discreto. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

Altezza utile: H 3,00 mt

Str. verticali: Struttura mista c.a.

Solai: in laterizio e ferro

Pareti esterne: intonaco civile.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi esterni ed interni: in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc e grate anti intrusione in ferro.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta discreto. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

Altezza utile: H 2,40 mt

Str. verticali: Struttura mista c.a.

Solai: in laterizio e ferro

Pareti esterne e interne: intonaco

Pavimentazione interna: battuto di cemento

Impianto idrico: assente

Impianto termico: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

L'immobile risulta occupato dall'esecutata sig.ra _____ e da sua madre, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo che si allega in copia.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1954 al 30/11/2001	ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE (INPDAI) Codice Fiscale/P.IVA: 80032790588	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ugo Marrocchi	15/10/1954	31647	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	26/10/1954		31987	
Dal 30/11/2001 al 09/01/2008	S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL Codice Fiscale/P.IVA: 06825791004	Decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				290	2001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	21/11/2007	205187	91748	
Dal 09/01/2008 al 22/09/2023 nata a proprietaria dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bruno Giuseppe	09/01/2008	85159	4174
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	23/01/2008	8870	4781	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 23/01/2008
Reg. gen. 8871 - Reg. part. 1562
Importo: € 437.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.000,00
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di Condanna del 02/12/2013 rep. 21960
Iscritto a Roma 1 il 30/09/2014
Reg. gen. 104751 - Reg. part. 14103
Importo: € 144.624,61
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di Condanna del 17/03/2021 rep. 1933/2021
Iscritto a Roma 1 il 08/09/2021
Reg. gen. 115312 - Reg. part. 21683
Importo: € 144.624,61
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230.000,00

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 24/01/2008
Reg. gen. 9467 - Reg. part. 5141
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note

Trattasi di formalità pregiudizievole non cancellabile da parte della Procedura ma comunque non opponibile al creditore pignorante e, dunque, al futuro aggiudicatario, in quanto trascritta successivamente all'ipoteca iscritta in favore del medesimo creditore pignorante e/o suoi aventi causa.

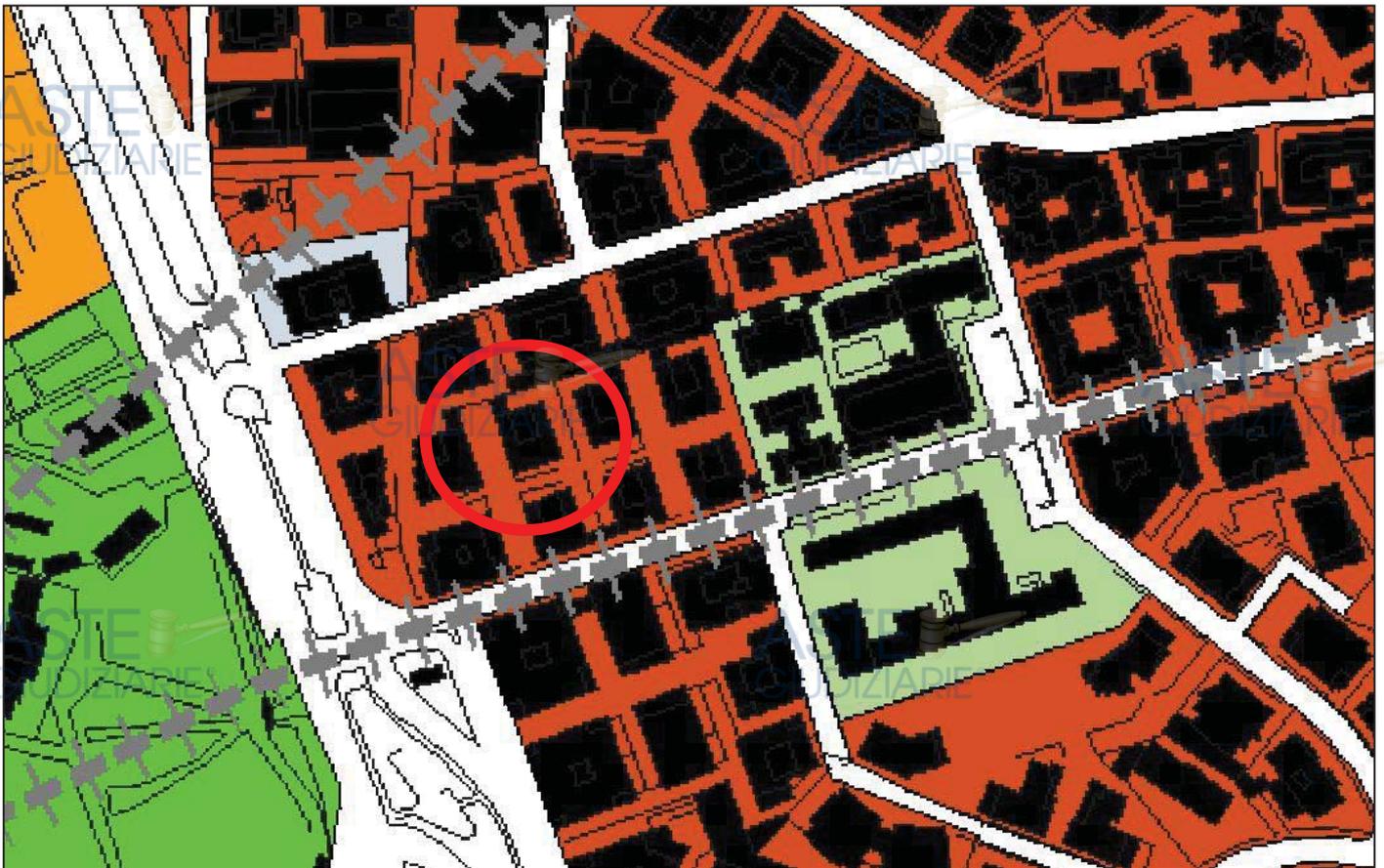
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/09/2023
Reg. gen. 114008 - Reg. part. 83697
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

Art. 46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)



1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:
 - una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;
 - nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;
 - nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra;
 - una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

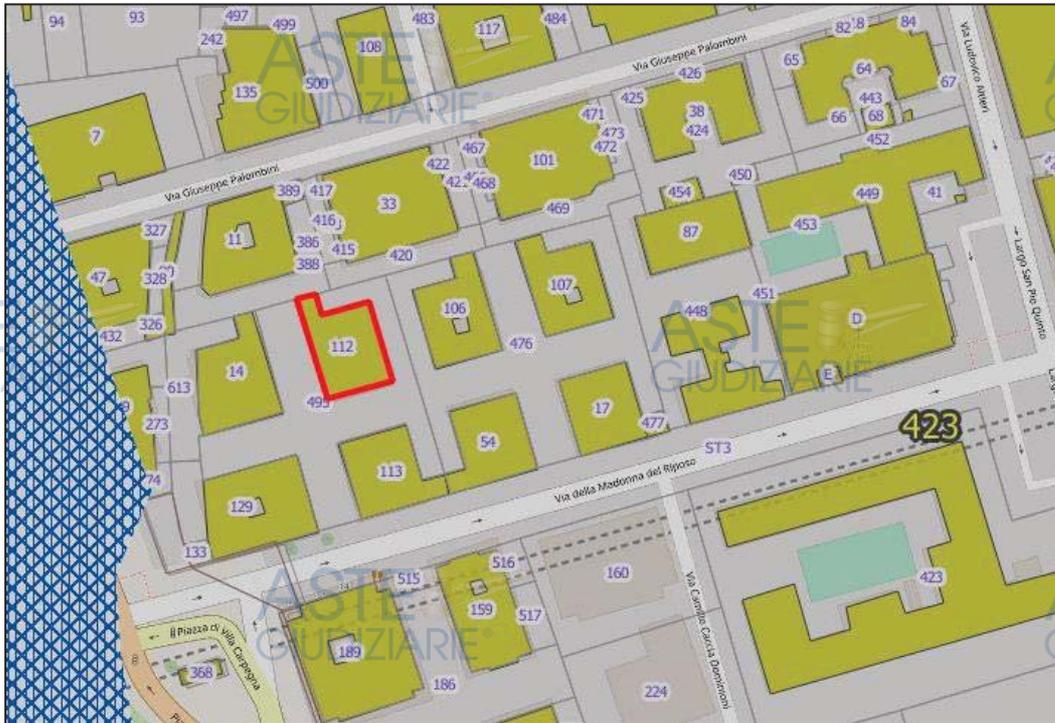
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi impreveduti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO > Sistema del Paesaggio Insediativo

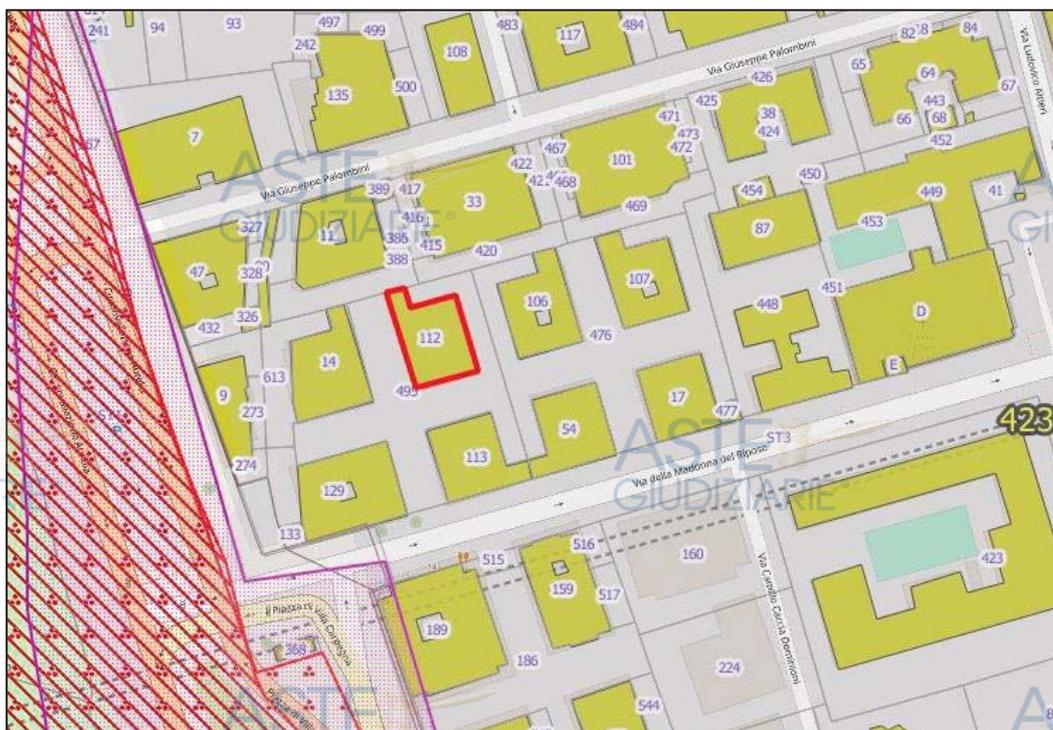
Paesaggio degli Insediamenti Urbani



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI > Aree urbanizzate

Paesaggio degli Insediamenti Urbani



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

A seguito di ricerche presso il **Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale**, SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato distinto come **lotto VI, edificio B**, di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato da **** Omissis **** con il seguente titolo edilizio:

- prog. n. **21368/1953** (primo progetto prot.n.30334/41) con licenza **2610 del 28/10/1953**.
Per cui è stata rilasciata **abitabilità n.880 del 15/09/1954** (prot. richiesta 16949/1954)

Si allega inteiramente il fascicolo progettuale.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XIII municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi rep.9460 prot. CS/2024/72009 del 11/07/2024) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto, ricevendo risposta negativa (si allega risposta prot.82680 del 09/08/2024).

DIFFORMITÀ RILEVATE

Lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria allegata al progetto in quanto:

- il vano che affaccia sulla chiostrina è di dimensioni inferiori;
- la cucina ha forma leggermente differente e dimensioni inferiori;
- la geometria del balcone è diversa;
- è stata aperta una finestra nel vano che affaccia sulla chiostrina.

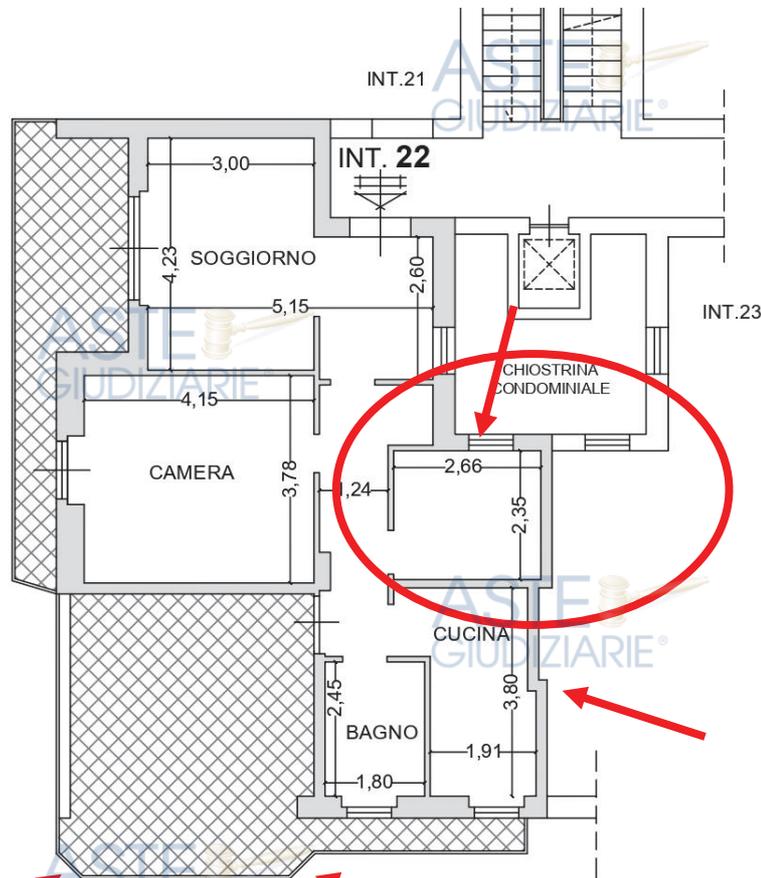
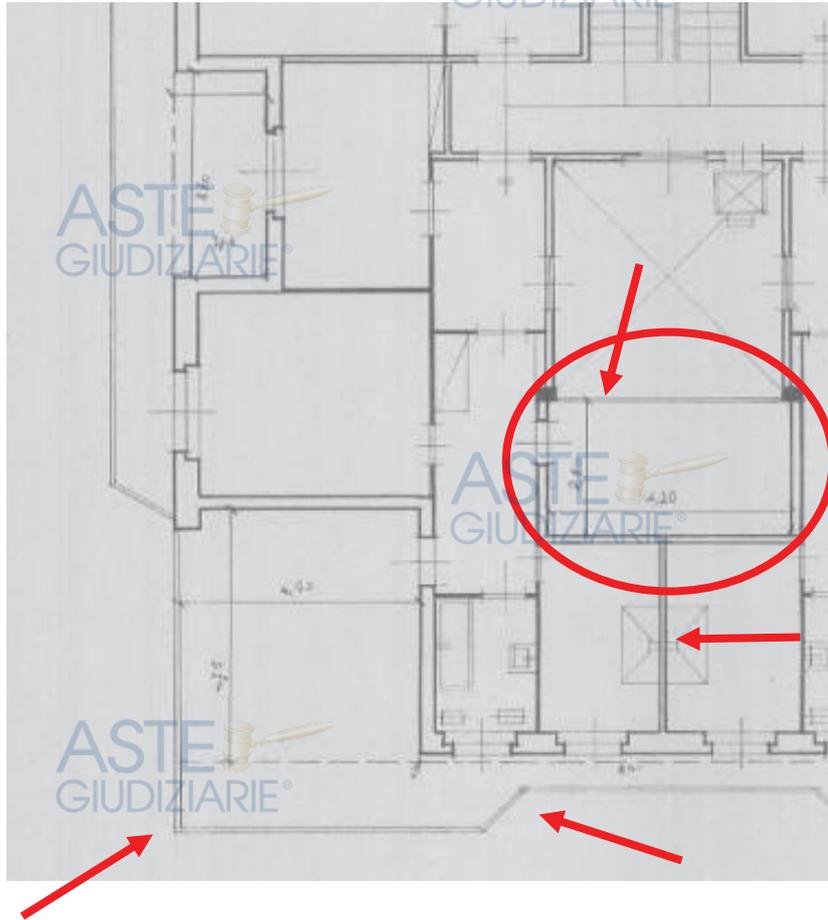
Per quanto riguarda le difformità sopra descritte dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale.

L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una **S.C.I.A. per accertamento di conformità** (art. 36 del D.P.R. 380/2001) da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA DI PROGETTO E LO STATO DEI LUOGHI



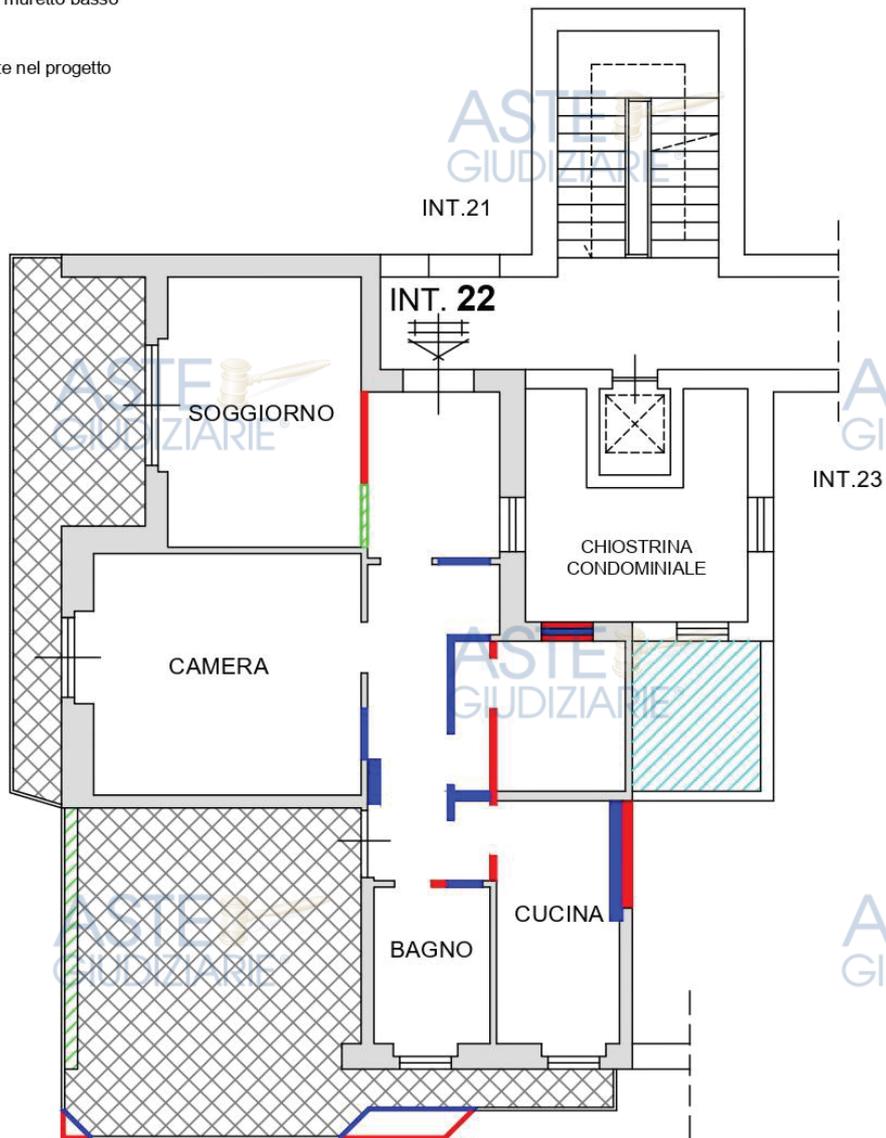
PLANIMETRIA DIFFORMITA' PROGETTO

Via Madonna del Riposo, 110

Lotto VI - 5° piano

APPARTAMENTO - INT.22

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI
- Realizzazione muretto basso
- Vano presente nel progetto



SCALA 1:100



77

N. 880



Bipa Mod. 164

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 16919/54 Protocollo V Ripartizione presentata dal (1) _____

Visti gli art. 69 del Testo Unico delle leggi sanitarie 1° agosto 1907 N. 326 e 26 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma.

Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa di cui al Reg. 21368/53 di tipo (2) palazzina (lotto V) della superficie in mq. 337 situata in Via Madonna del Riposo N. _____

abitabile la casa suddetta e ne permetto l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI														TOTALE APPART.	Totale vani	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani	14 vani o più		uso abitat.	uso vario
Sottosano	abitato			2	3											5	8	10
Bemi sotter.	abitato																	2
Piano terra	abitato				2		2									4	10	10
Sopra terra	abitato				2		2											
Messanino																4	10	10
Primo piano	abitato				2		2									4	10	10
Secondo piano	"				2		2									4	10	10
Terzo piano	"				2		2									4	6	8
Quarto piano	"				2	2												
Quinto piano																		
Seate piano																		
Sestimo piano																		

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione

Uhe le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m. c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI.

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

Tassa L. 117250 + 5424

Dal Campidoglio, li _____ 194

Bolletta 7442:13813-

L'Ispettore Edilizio

IL SINDACO

(1) Se vilino, palazzina, fabbricato, sopraelevazione o ampliamento, ecc.
(2) Nel caso di più proprietari dovranno essere specificati i nomi.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato distinto come lotto VI, fabbricato B, di cui l'immobile pignorato è parte, è stato edificato da **** Omissis **** con il seguente titolo edilizio:

- prog. n. **21368/1953** (primo progetto prot.n.30334/41) con licenza **2610 del 28/10/1953**.

Per cui è stata rilasciata **abitabilità n.880 del 15/09/1954** (prot. richiesta 16949/1954)

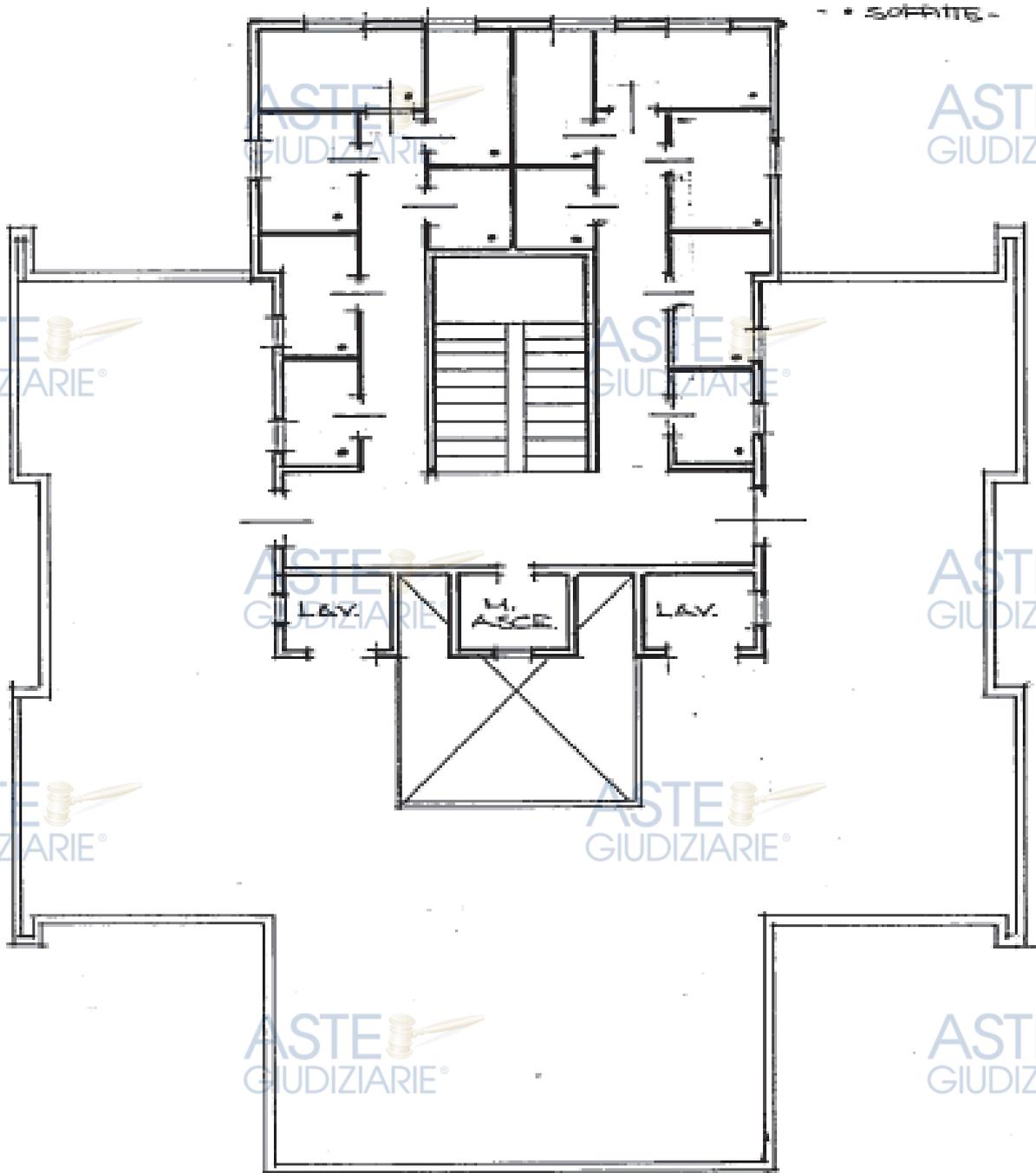
Lo scrivente ha richiesto presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma se risultassero istanze per l'immobile de quo, e ai sensi della L.47/85 è stata presentata Domanda di Condono prot.n. **86/18444/0** del 13.02.1986 (si allega copia) dall' **** Omissis **** riferita alla realizzazione di soffitte al piano servizi; per cui è stata rilasciata dal Comune di Roma **Concessione in sanatoria n. 203925 del 01/12/1999**.

Nel fascicolo di condono esaminato presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica nulla è stato reperito riguardo l'abitabilità. Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le pratiche necessarie alla richiesta dell'abitabilità affidate ad un tecnico di fiducia dell'acquirente, che potrà essere rilasciata a patto che siano rispettate tutte le condizioni igienico/sanitarie, parametri edilizi e certificazioni degli impianti.

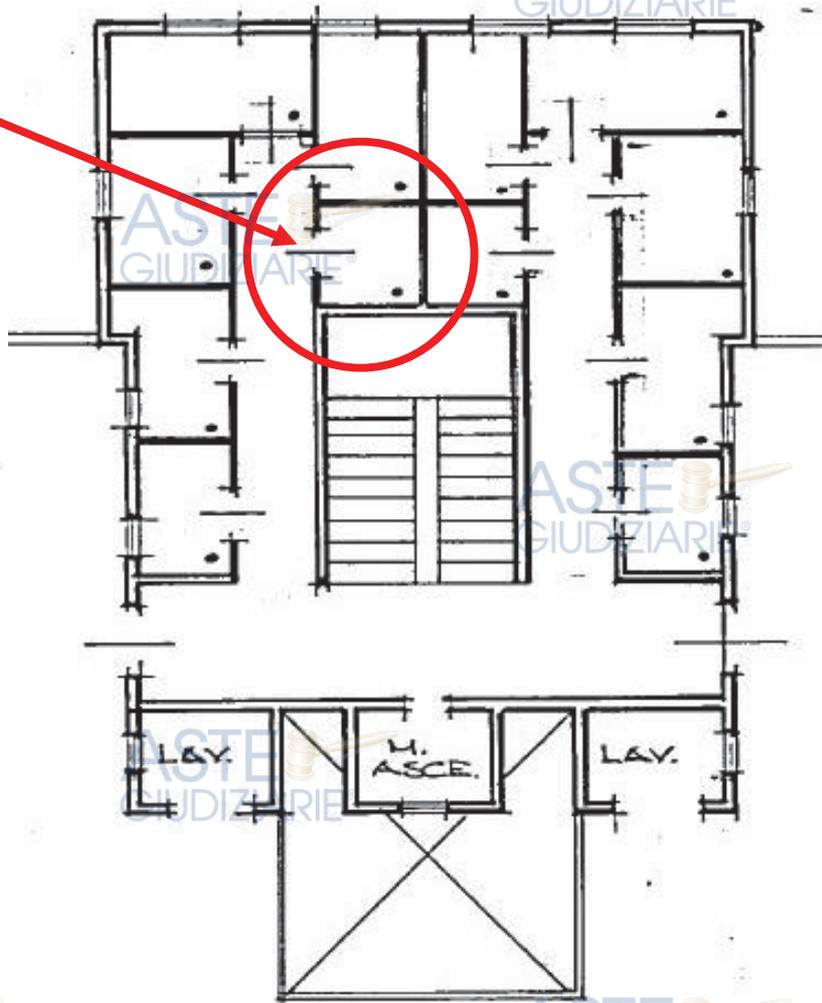
Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XIII municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi rep.9460 prot. CS/2024/72009 del 11/07/2024) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto, ricevendo risposta negativa (si allega risposta prot.82680 del 09/08/2024).

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito e alla planimetria catastale.





SOFFITTA N.6



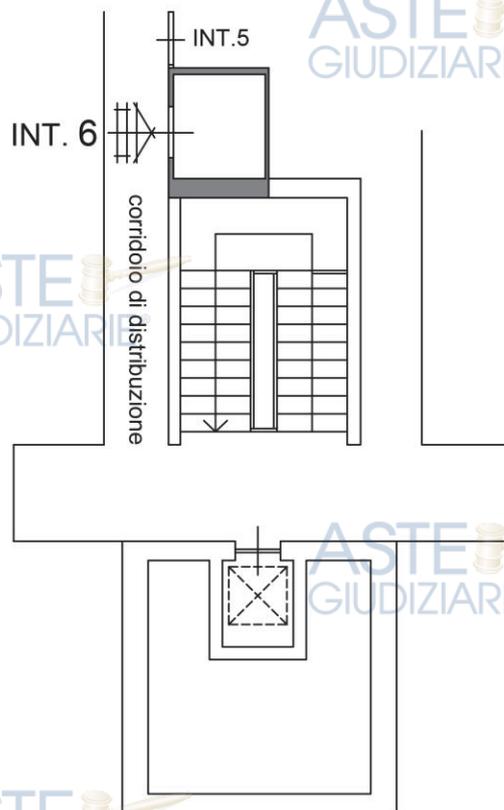
(*) MOD. 47/C/1 1° PERIODO
(REALIZZAZIONE DI LOCALI
ESISTENTI SIN DAL RILASCIO
DELLA LICENZA DI ABITABILITÀ
MA NON RIPORTATI DALLA STESSA)
PROT. 18444 PROG. 0561913805

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Madonna del Riposo, 110

Lotto VI - 6° piano

CANTINA - INT.6



ipzeta csa953 oz9rio sgiuca

Prot. n° 000018444
Anno 86

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 203925

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [redacted]
Codice Fiscale [redacted] Registrata il 13/02/1986
al n° di Prot. 86/000018444/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq 40,79
sull'immobile sito in ROMA VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110 soffitte

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte

Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 310.000 a titolo di oblazione

Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 0 a titolo di oneri concessori

Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 136.000 a titolo di diritti di segreteria

Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316

Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni

Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;

Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;

Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;

Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91

Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia a sanatoria ai sensi dello art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94;

RILASCIATA

Al Sig. [redacted]
con domicilio in ROMA

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n° Part.176967

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale mq. 0,00 Non Residenziale mq. 67,99

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

Nota: FG.423 N.112 SUB./7/8/9/11 DA 13 A 19

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 01/12/1999

addetto alla consegna

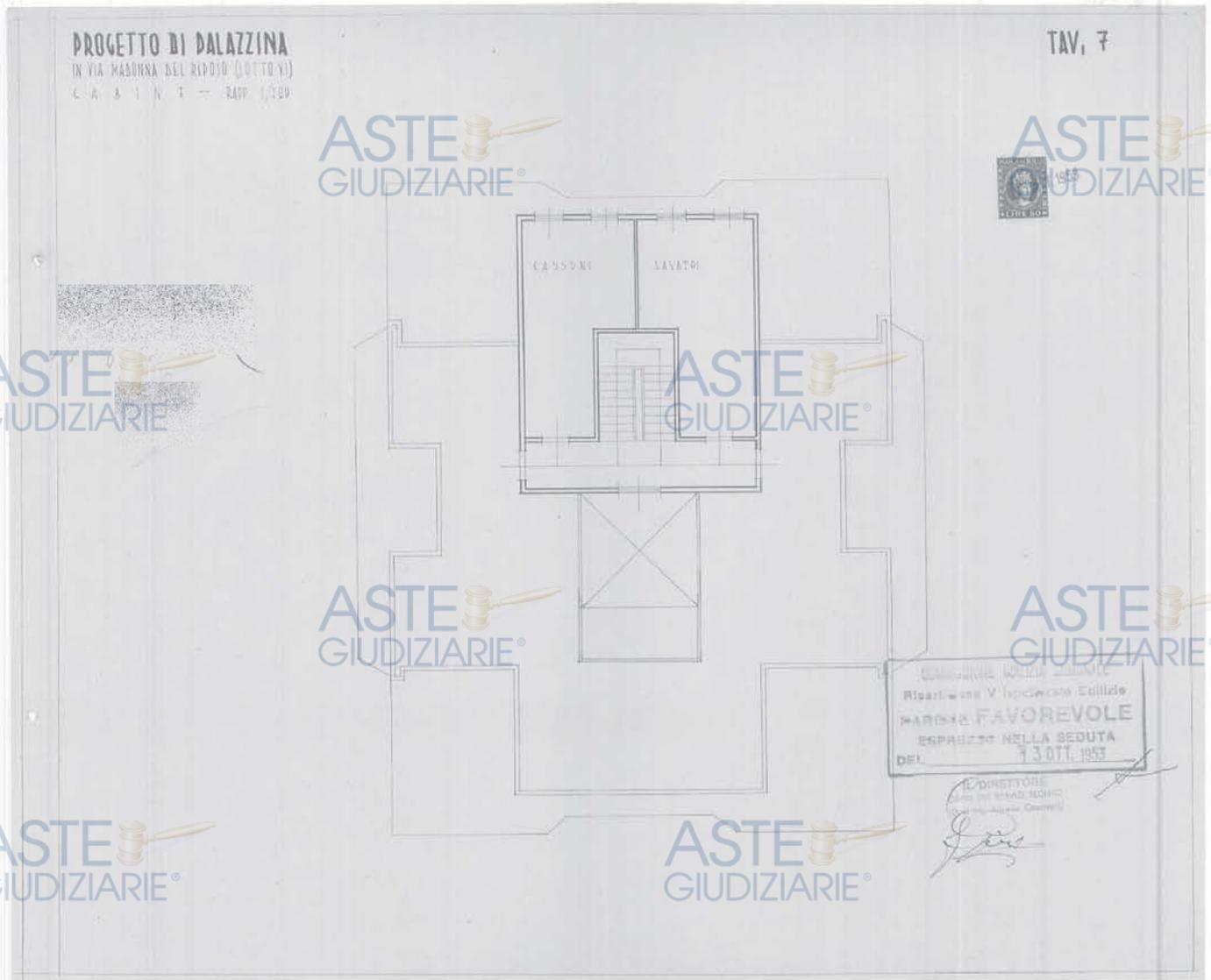
ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO

Daniela MASCO

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL CONCESSIONARIO



N. 880



IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 16949/54 Protocollo V Ripartizione presentata dal (1) _____

Visti gli art. 69 del Testo Unico delle leggi sanitarie 1° agosto 1907 N. 826 e 26 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma.

Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa di cui al Reg. 21363/53 di tipo (2) polivillino (lotto IV) della superficie in mq. 337 situata in Via Madonna del Riposo N. 500

98/Novi DICHIARA 39 13.9.54 Mantovani
abitabile la casa suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI														TOTALE APPART.	Totale vani	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani	14 vani e più		uso abitan.	uso vario
Sottano	abitaz.			2	3											5	8	4
Semi sotter.	abitaz.																	2
Piano terra	abitaz.				2		2									4	10	10
Sopra terra	abitaz.																	
Messanino	---																	
Primo piano	abitaz.				2		2									4	10	10
Secondo piano	"				2		2									4	10	10
Terzo piano	"				2		2									4	6	8
Quarto piano	"				2	2												
Quinto piano																		
Sesto piano																		
Settimo piano																		

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

OSSERVAZIONI.

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

Tassa L. 47250 + 5424
 Bollette 7442; 13813-

Dal Campidoglio, li _____ 1954

L'ispettore Edilizio

IL SINDACO
2 di il

(1) Se villino, palazzina, fabbricato, sopraelevazione o ampliamento, ecc.
 (2) Nel caso di più proprietari dovranno essere specificati i nomi.

PROGETTO DI DALAZZINA
IN VIA MASONNA DEL RISOLO (LOTTO VI)
PLANIMETRIE

PROPRIETARI :
L'ING. PROC. E. DIR. LUCIANI

PLANIMETRIA - RAPP. 1/5000

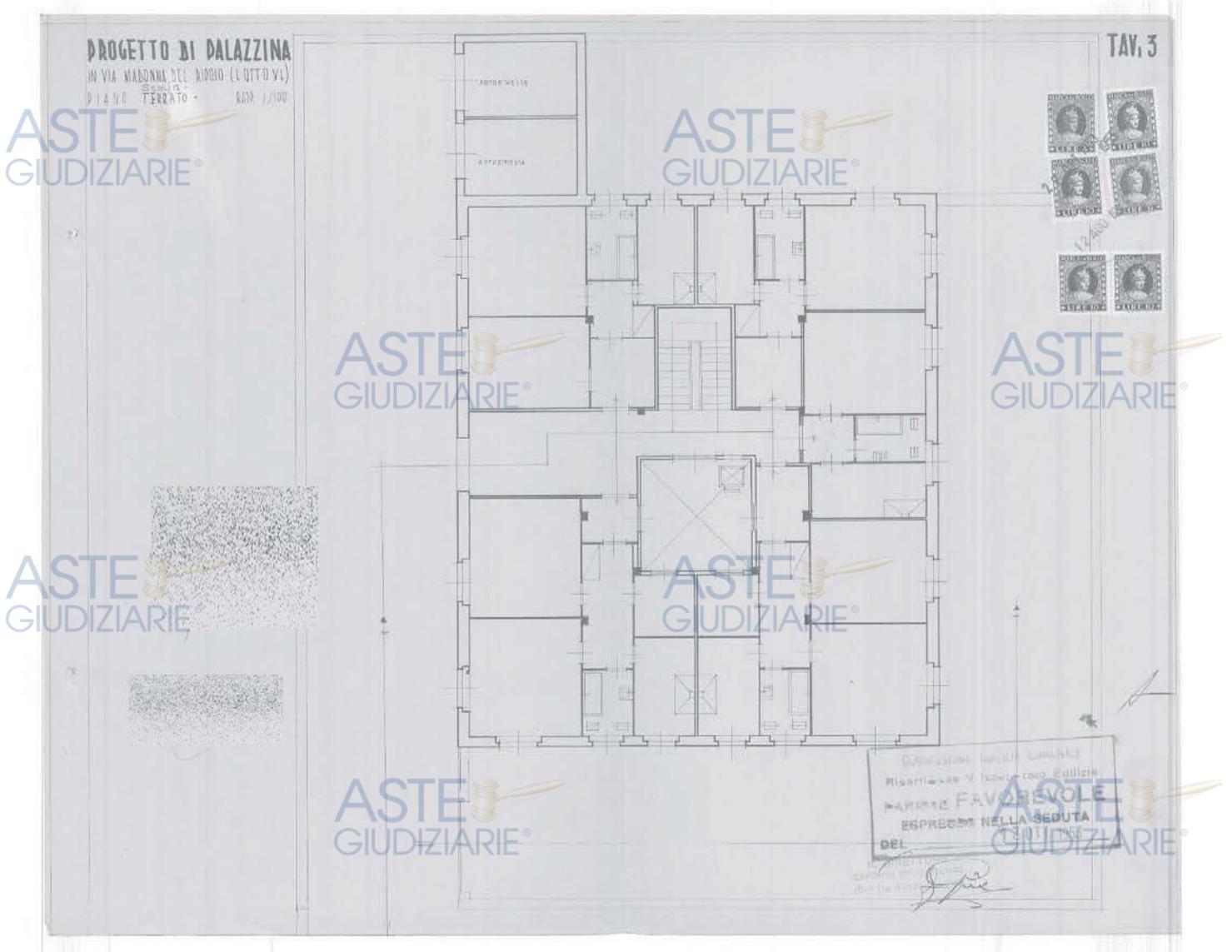
VIA DI CIRCONVALLEZ
VIA ARREZIA

PLANIMETRIA - RAPP. 1/500

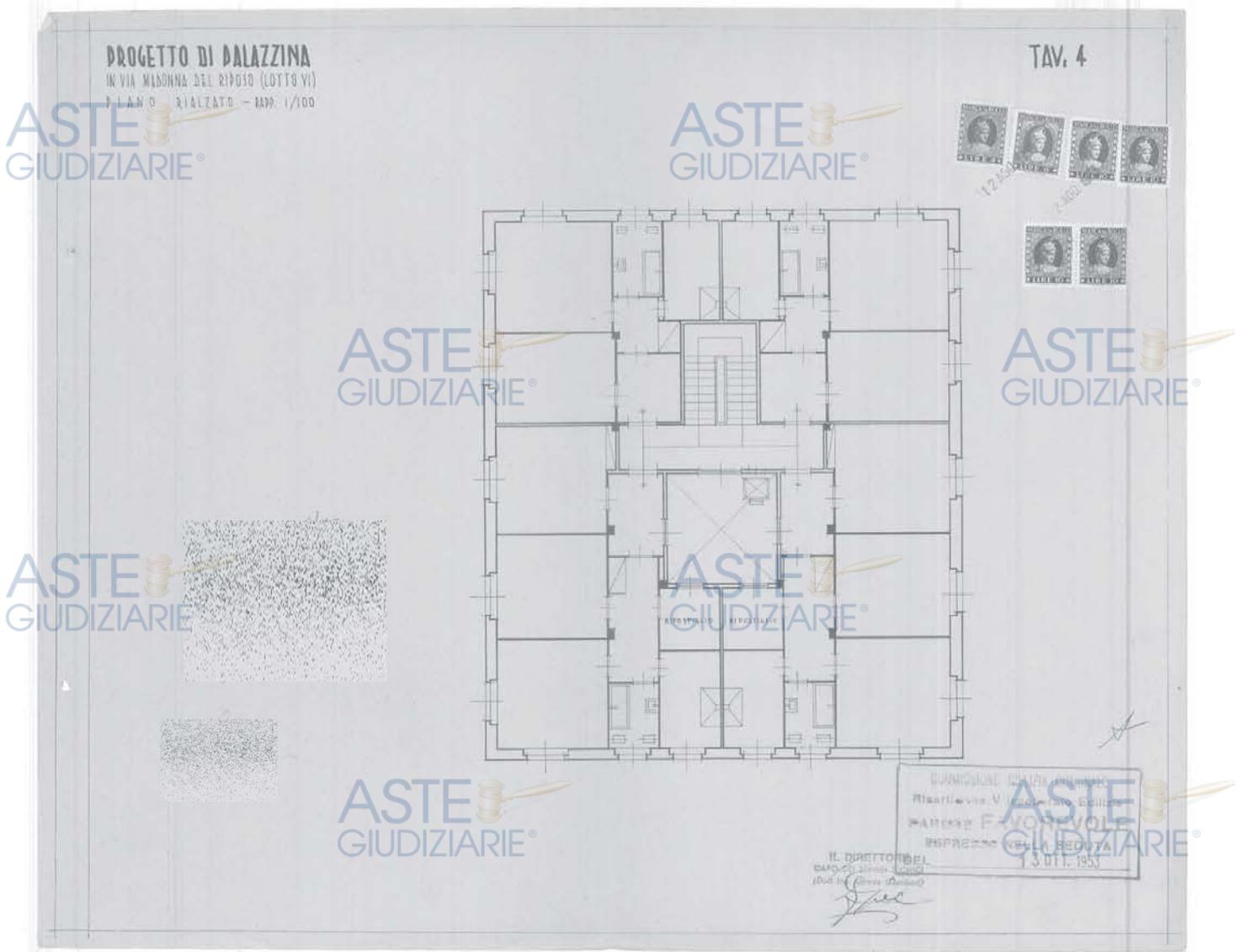
COMMISSIONE MUNICIPALE
Ristrutturazione e Aggravato Edilizio
FARETE FAVOREVOLE
ESPRESO NELLA SEDUTA
DEL 13.011.1953

CAPO DEL...
DIRETTORE

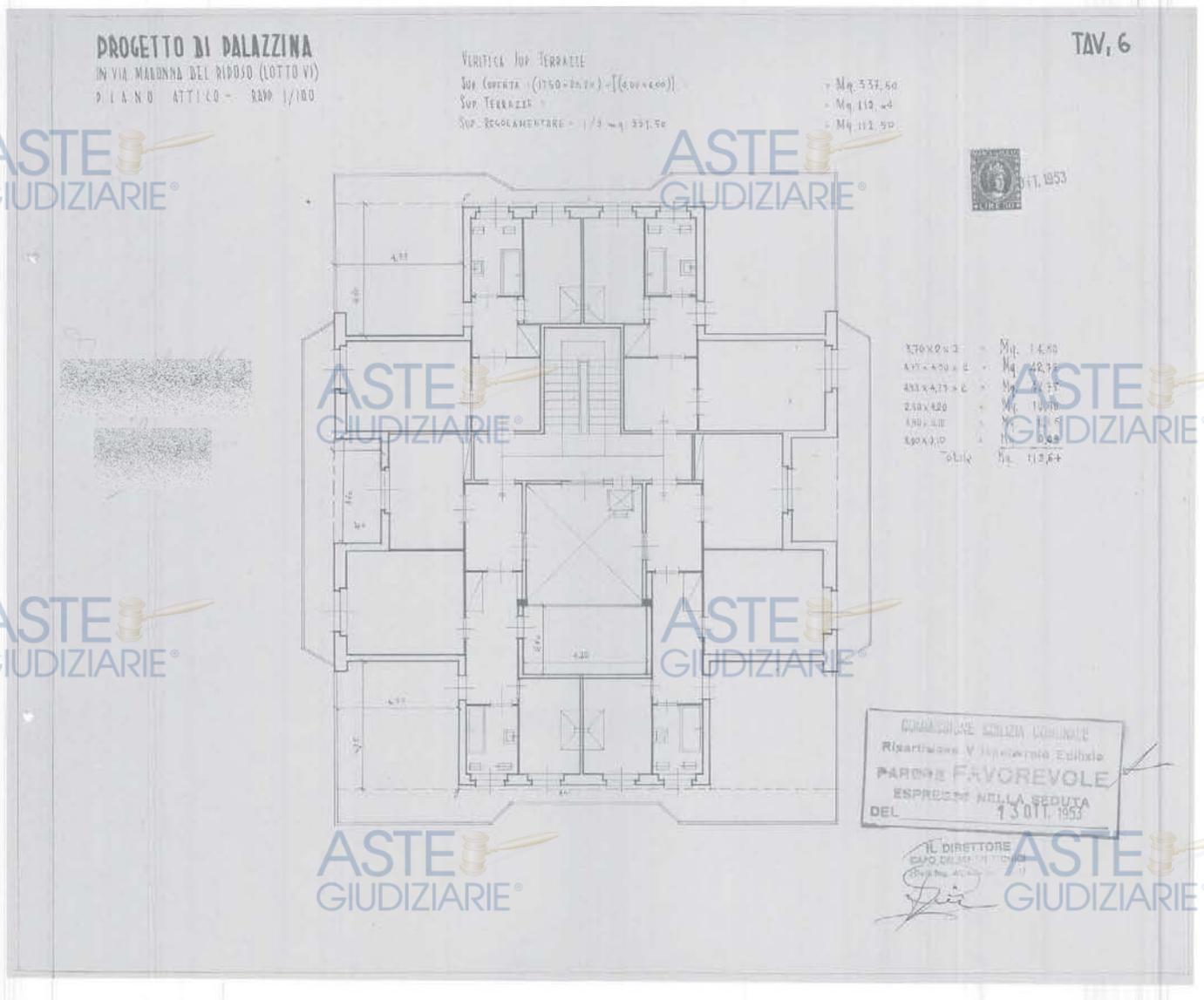
PIANO SEMINTERRATO



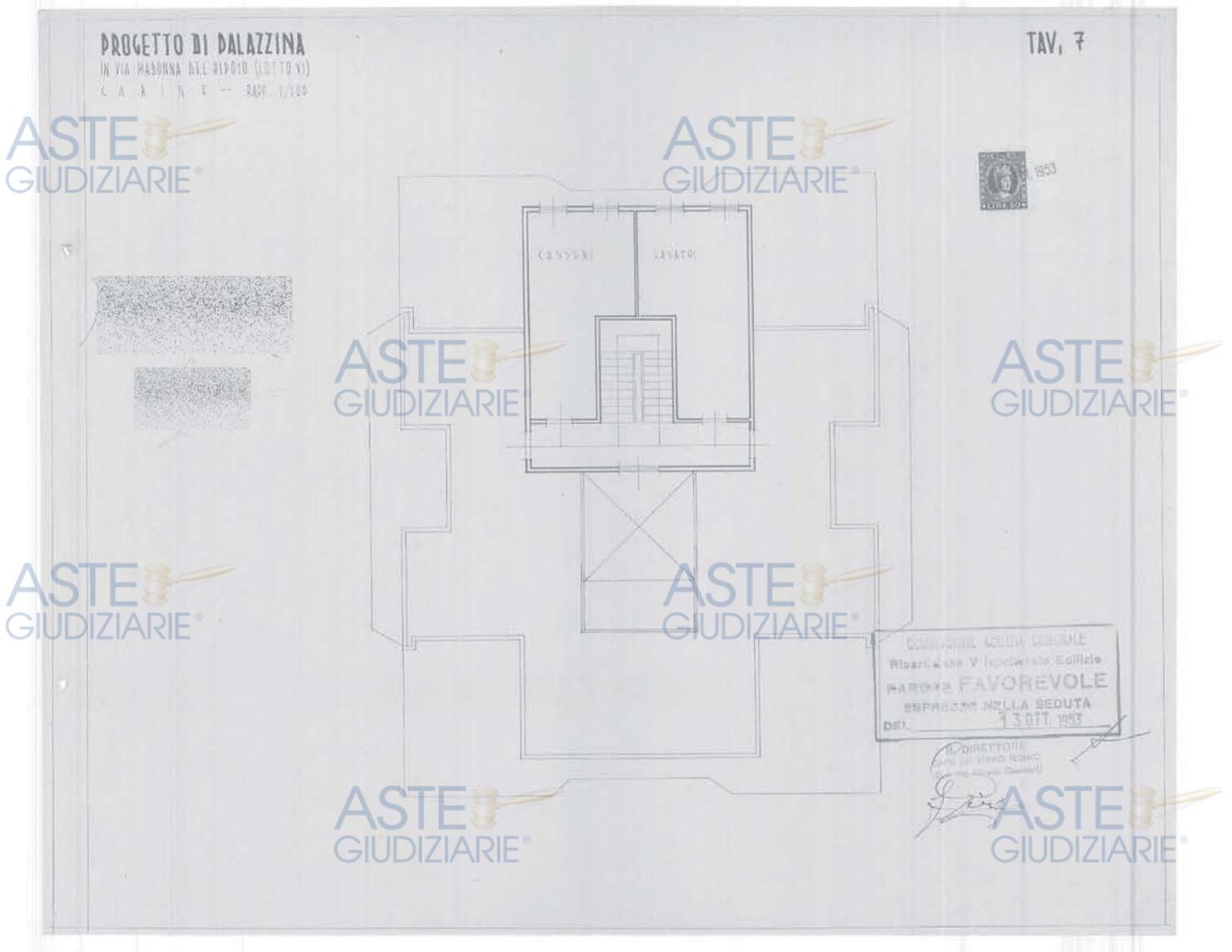
PIANO RIALZATO



PIANO ATTICO



PIANO CABINE



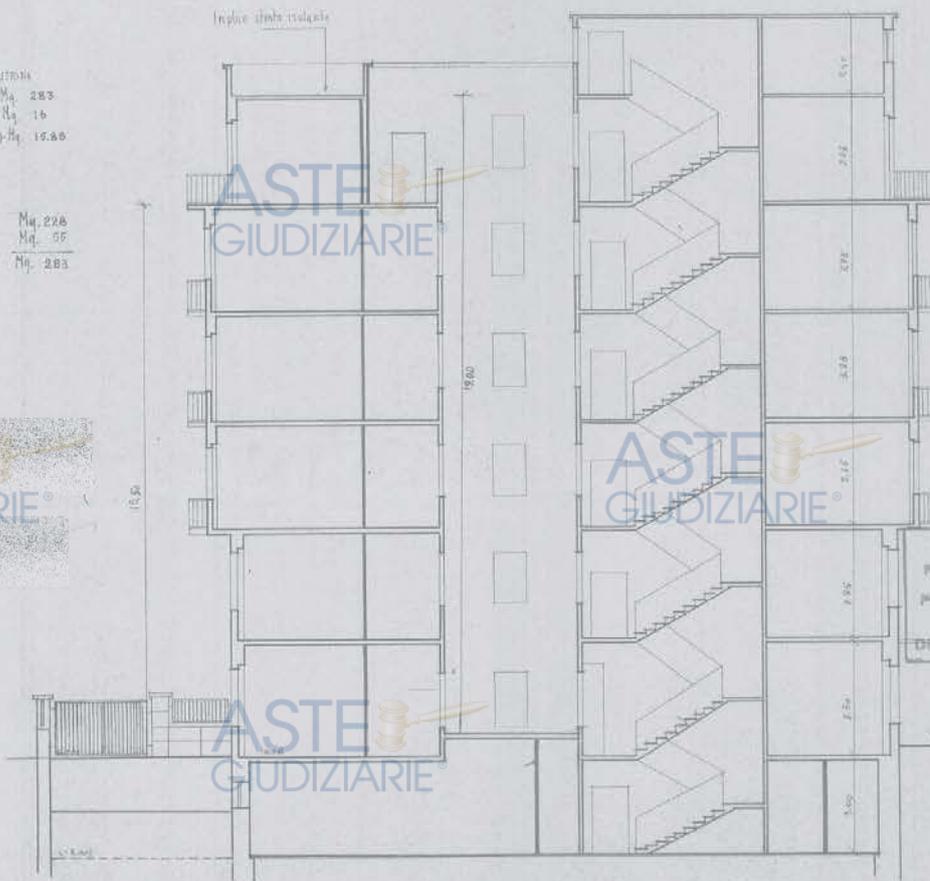
ASTE GIUDIZIARIE®
PROGETTO DI PALAZZINA
IN VIA MADONNA DEL RIPPIO (LOTTO VI)
SEZIONE A-B - RAPP. 1/100

ASTE GIUDIZIARIE®

TAV. 8

Verifica Giuridica
L. n. 47/1985 - Art. 283
L. n. 47/1985 - Art. 16
L. n. 47/1985 - Art. 15.25

Calcoli
18 x (4+4) = Mq. 228
18 x 4 = Mq. 72
Totale Mq. 283



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
Ripartizione V (Contratto Edilizio)
PARERE FAVOREVOLE
ESPRESO NELLA SEDUTA
DEL 17 OTT. 1993

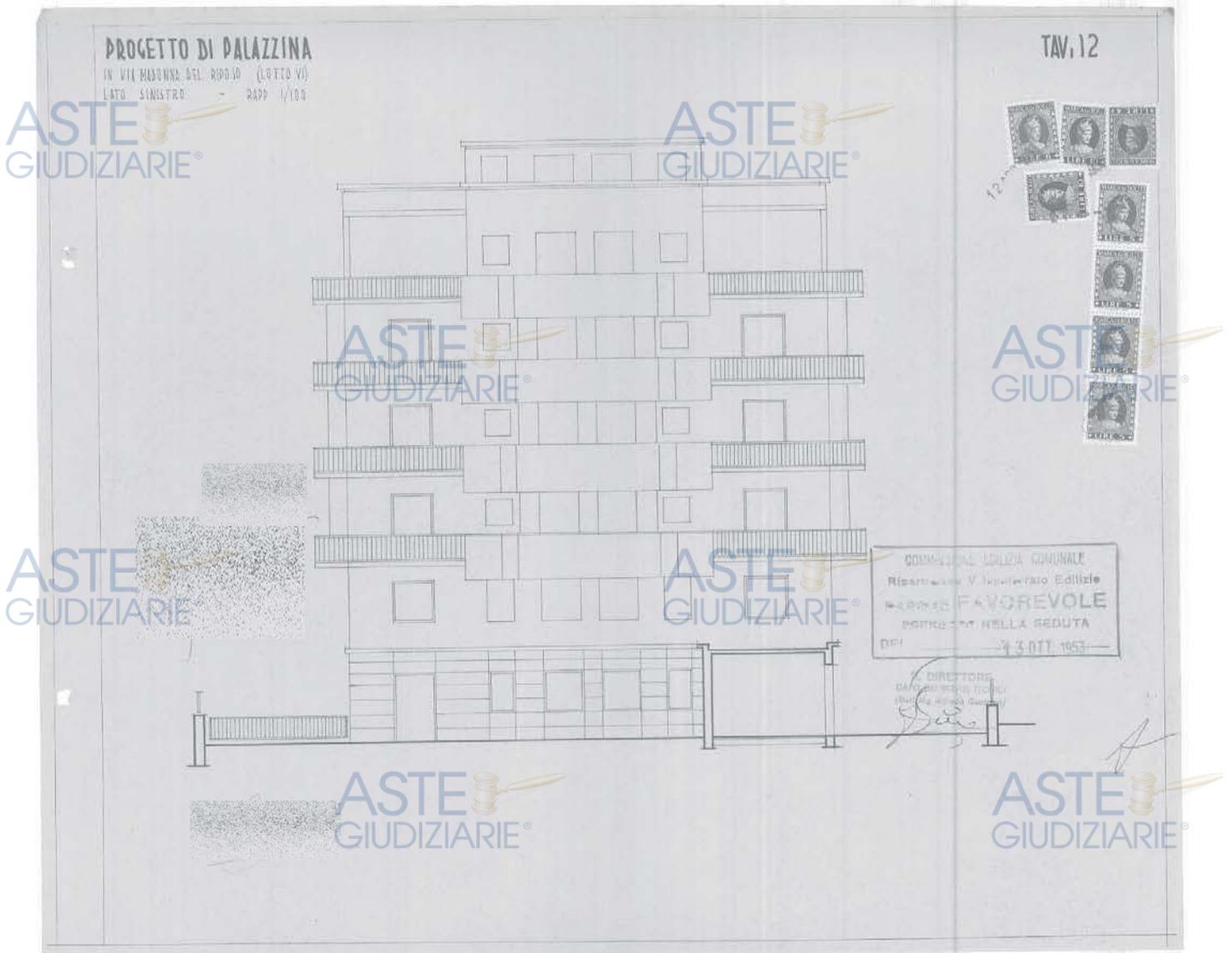
IL SOTTOSCRITTO
CAPI DEL SESTO LOTTO
(della Impresa Cantieri)

PROSPETTO SULLA VIA PRIVATA

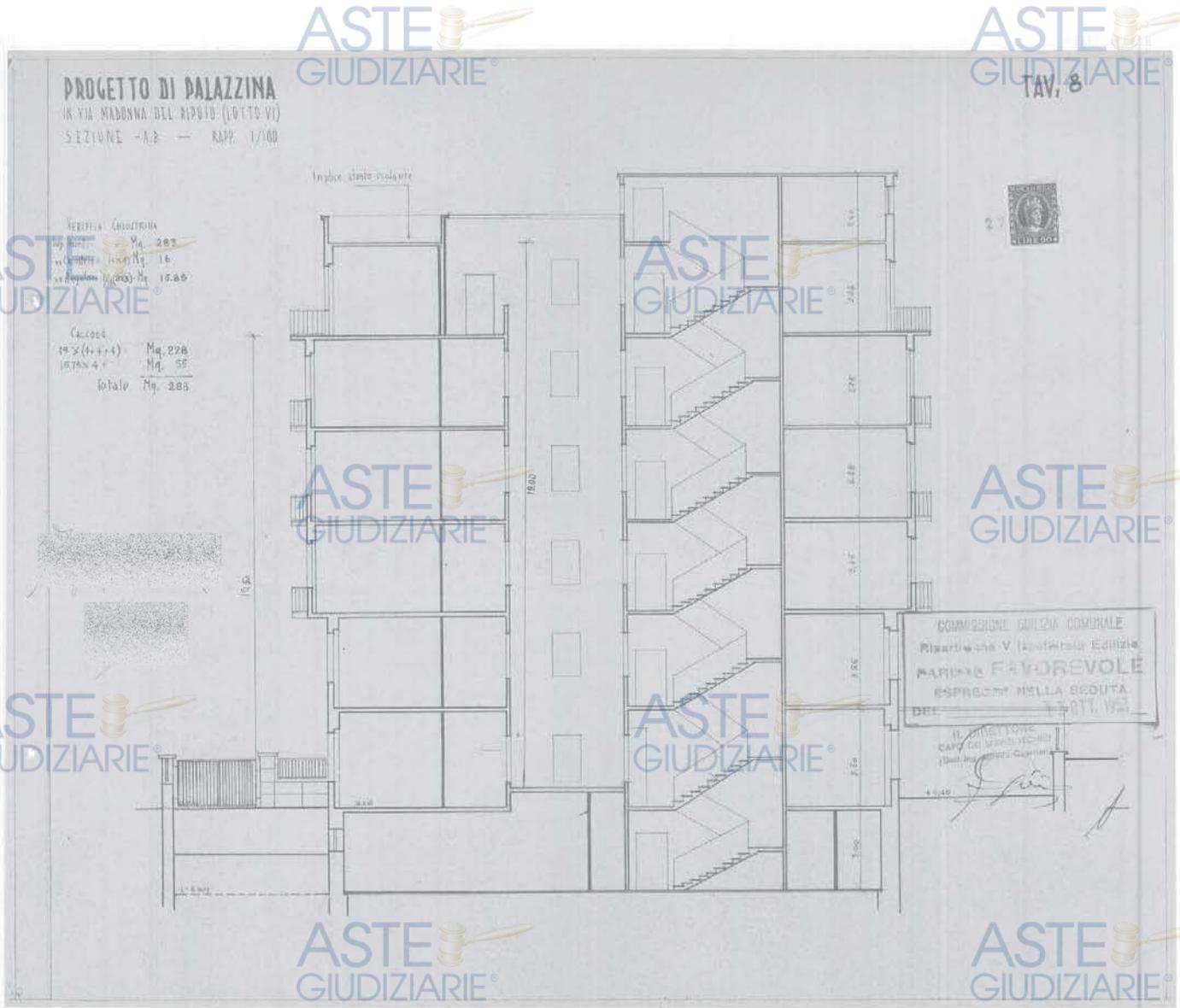
TAV. 9

PROGETTO DI PALAZZINA
IN VIA MADONNA DEL ROSO (LOTTO VI)
PROSPETTO SULLA VIA PRIVATA - RAPP. 1/100

PROSPETTO LATO SINISTRO



SEZIONE A-B



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO 110, LOTTO VI, INTERNO 22, PIANO 5

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA MADONNA DEL RIPOSO, LOTTO VI, INTERNO 6, PIANO 6

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministrazione del "Condominio Madonna del riposo 110 VI" sono stati rilevati debiti condominiali pari a € 2.026,34 (si allega copia dell'estratto conto).

Le spese condominiali, da pagarsi in 6 rate bimestrali ammontano a € 119,00.

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 della Madonna del Riposo n.110, interno 22, piano 5, lotto VI.

L'appartamento è così composto: ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, una camera, un ambiente attualmente utilizzato come camera singola, terrazzo e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 112, Sub. 29, Zc. 4, Categoria A2
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.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
 - 2) Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 - 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, ZONA AURELIO MADONNA DEL RIPOSO VIA BENTIVOGLIO

Abitazioni in stabili di fascia media: **3.216,00 €/mq**

(borsinoimmobiliare.it di Roma Zona Aurelio Madonna del Riposo Via Bentivoglio - ottobre 2024)

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Semicentrale/AURELIO/MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO):

Abitazioni civili **3.425,00 €/mq**

(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 275.000,00 / 90,00 mq = 3.055,55 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 390.000,00 / 80,00 mq = 4.875,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 490.000,00 / 90,00 mq = 5.444,44 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$$(3.055,55 \text{ €/mq} + 4.875,00 \text{ €/mq} + 5.444,44 \text{ €/mq}) / 3 = 13.749,90 \text{ €/mq} / 3 = 4.583,30 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **4.500,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

$$\text{Valore di riferimento 1} + \text{Valore di riferimento 2} + \text{Valore di riferimento 3} / 3 = \text{Valore medio}$$
$$3.216,00 \text{ €/mq} + 3.425,00 \text{ €/mq} + 4.500,00 \text{ €/mq} / 3 = 11.141,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.713,66 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **3.700,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$80,62 \text{ mq} \times 3.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 298.294,00$$

arrotondato a **€ 298.000,00**

- Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo n.110, edificio VI, interno 6, piano 6

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 112, Sub. 535, Zc. 4, 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.

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente alle abitazioni.

Dunque la soffitta sarà valutata con lo stesso valore residenziale debitamente decurtato con un coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,40 (deprezzamento pari al 60%).

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 2) Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari)

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

– **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, ZONA AURELIO MADONNA DEL RIPOSO VIA BENTIVOGLIO

Abitazioni in stabili di fascia media: **3.216,00 €/mq;**

(borsinoimmobiliare.it di Roma Zona Aurelio Madonna del Riposo Via Bentivoglio - ottobre 2024)

– **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Semicentrale/AURELIO/MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO):

Abitazioni civili **3.425,00 €/mq**

(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

– Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 275.000,00 / 90,00 mq = 3.055,55 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 390.000,00 / 80,00 mq = 4.875,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 490.000,00 / 90,00 mq = 5.444,44 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3 = Valore medio
(3.055,55 €/mq + 4.875,00 €/mq + 5.444,44 €/mq) / 3 = 13.749,90 €/mq / 3 = 4.458,33 €/mq
arrotondato a **4.500,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
3.216,00 €/mq + 3.425,00 €/mq + 4.500,00 €/mq / 3 = 11.141,00 €/mq / 3 = 3.713,66 €/mq
arrotondato a **3.700,00 €/mq**

3.700,00 €/mq x 0,40 = **1.480,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
3,00 mq x 1.480,00 €/mq = € 4.440,00

arrotondato a **€ 4.500,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo, interno 22, piano 5	80,62 mq	3.700,00 €/mq	€ 298.294,00	100,00%	€ 298.000,00
Bene N° 2 - Soffitta Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo, edificio VI, interno 6, piano 6	3,00 mq	1.480,00 €/mq	€ 4.440,00	100,00%	€ 4.500,00
Valore di stima:					€ 302.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

BENE N.1

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale precedentemente stimati in € 5.000,00

€ 298.000,00 - € 5.000,00 = € 293.000,00

BENE N.1 + BENE N.2

€ 293.000,00 + € 4.500,00 = € 297.500,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

€ 297.500,00 - 10% = € 267.750,00 arrotondato a 270.000,00

Valore finale di stima lotto unico: € 270.000,00

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 29/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Documenti condominio
- ✓ Fascicolo progettuale
- ✓ Fascicolo condono
- ✓ Planimetrie stato dei luoghi
- ✓ Planimetria difformità appartamento
- ✓ Rilievo fotografico
- ✓ Quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate
- ✓ Quotazioni Borsa immobiliare Roma
- ✓ Accesso agli atti Municipio XIII
- ✓ Immobili paragonabili
- ✓ Perizia versione privacy
- ✓ Scheda riassuntiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo, interno 22, piano 5

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, quartiere Aurelio nelle vicinanze di Via Gregorio VII; più precisamente in Via Madonna del Riposo n.110, lotto VI, piano quinto, interno 22.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 22/07/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Barbara Schepis, la Sig.ra **** Omissis **** in qualità di proprietaria esecutata e il suo difensore avvocato **** Omissis ****.

L'accesso pedonale al fabbricato in cui l'immobile è ricompreso avviene dal civico 110 di Via Madonna del Riposo, mentre il carrabile dal civico 112 della stessa via; si percorrono circa cinquanta metri e si giunge al lotto VI portone il cui portone è contraddistinto dalla lettera B.

Si tratta di un **appartamento al quinto piano** così composto: ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, una camera, un ambiente attualmente utilizzato come camera singola, terrazzo e balcone.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nè all'ultimo titolo assentito a seguito di lavori di ristrutturazione come più avanti meglio descritti.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni sufficienti, i pavimenti sono in grès, gli infissi sono datati, in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. Si segnalano importanti distacchi dell'intonaco nel soffitto del soggiorno, della camera matrimoniale e del bagno. Inoltre cucina e bagno sono interessati da evidenti chiazze a macchia di leopardo, consistenti in fenomeni di condensa provenienti dal terrazzo condominiale.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con radiatori in ghisa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 112, Sub. 29, Zc. 4, Categoria A2

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

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO > Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti Urbani

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI > Aree urbanizzate
Paesaggio degli Insediamenti Urbani

- **Bene N° 2** Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente al bene n.1, è una **soffitta** contraddistinta dal **numero 6**, posta al **piano sesto** dello stesso fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento, anch'essa di proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

Alla soffitta si accede tramite una porta in legno chiusa con un lucchetto ed è composta di un unico vano di forma rettangolare non finestrato che si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 112, Sub. 535, Zc. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO > Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti Urbani

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI > Aree urbanizzate
Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Prezzo base d'asta: € 270.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 980/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 270.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, edificio VI, interno 22, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 112, Sub. 29, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	80,62 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, quartiere Aurelio nelle vicinanze di Via Gregorio VII; più precisamente in Via Madonna del Riposo n.110, lotto VI, piano quinto, interno 22. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 22/07/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Barbara Schepis, la Sig.ra **** Omissis ****, in qualità di proprietaria esecutata e il suo difensore avvocato **** Omissis ****. L'accesso pedonale al fabbricato in cui l'immobile è ricompreso avviene dal civico 110 di Via Madonna del Riposo, mentre il carrabile dal civico 112 della stessa via; si percorrono circa cinquanta metri e si giunge al portone della scala B, lotto VI. Si tratta di un appartamento al quinto piano così composto: ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, una camera, un ambiente attualmente utilizzato come camera singola, terrazzo e balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici né all'ultimo titolo assentito a seguito di lavori di ristrutturazione come più avanti meglio descritti.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni sufficienti, i pavimenti sono in grès, gli infissi sono datati, in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. Si segnalano importanti distacchi dell'intonaco nel soffitto del soggiorno, della camera matrimoniale e del bagno. Inoltre cucina e bagno sono interessati da evidenti chiazze a macchia di leopardo, consistenti in fenomeni di condensa provenienti dal terrazzo condominiale.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con radiatori in ghisa.</p>		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo.		

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Madonna del Riposo 110, edificio VI, interno 6, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 112, Sub. 535, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	3,00 mq
Descrizione:	<p>Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente al bene n.1, è una soffitta contraddistinta dal numero 6, posta al piano sesto dello stesso fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento, anch'essa di proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****. Alla soffitta si accede tramite una porta in legno ed è composta di un unico vano di forma rettangolare non finestrato che si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.</p>		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo.		