

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare 487/2021 del R.G.E.

*promossa da*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

*contro*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

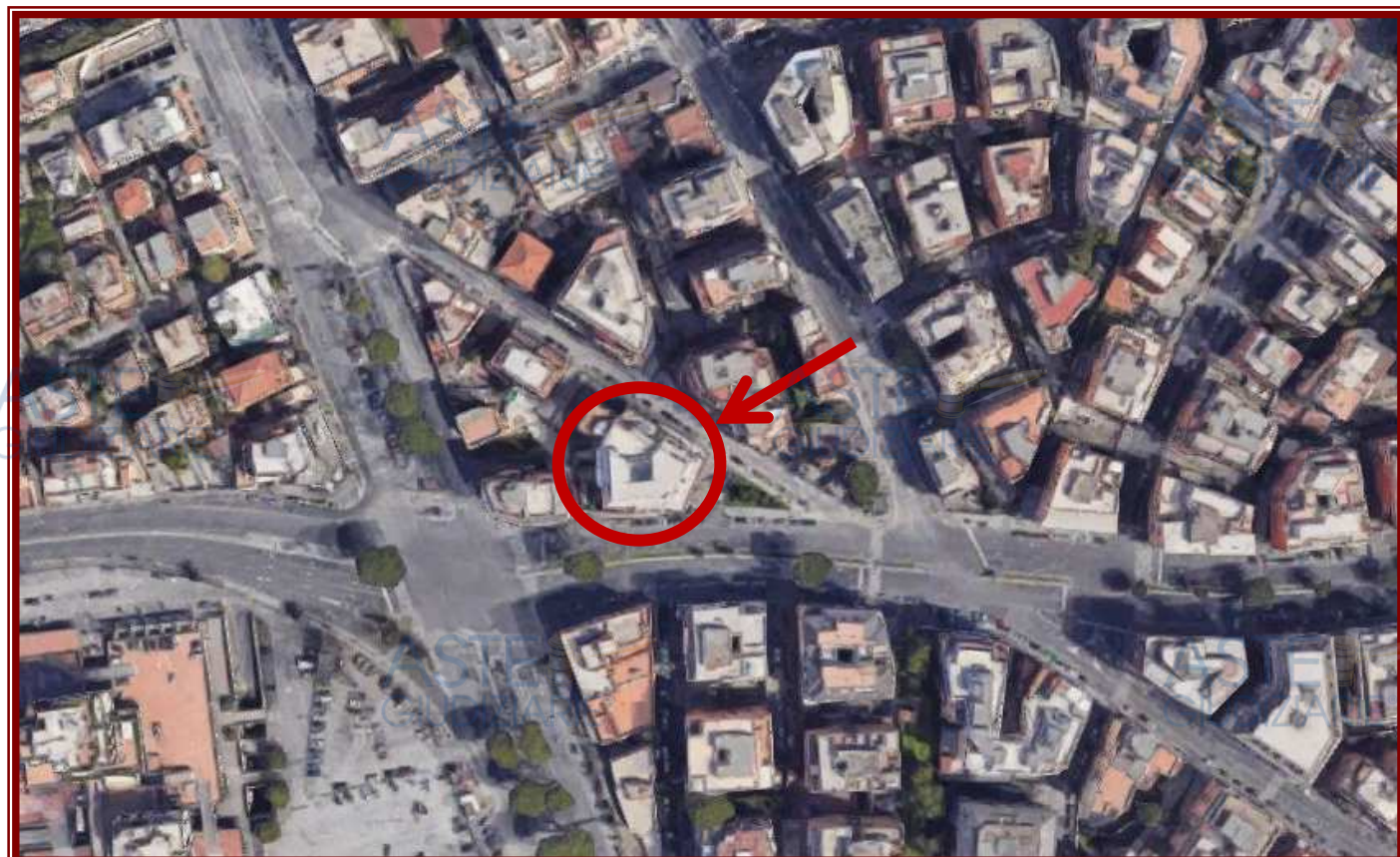
## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                     | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 4  |
| Lotto Unico .....                                                  | 8  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 10 |
| Titolarità .....                                                   | 10 |
| Confini .....                                                      | 10 |
| Consistenza .....                                                  | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 11 |
| Dati Catastali .....                                               | 12 |
| Patti .....                                                        | 16 |
| Stato conservativo .....                                           | 16 |
| Parti Comuni .....                                                 | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                       | 17 |
| Stato di occupazione .....                                         | 17 |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 18 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 20 |
| Normativa urbanistica .....                                        | 21 |
| Regolarità edilizia .....                                          | 26 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 29 |
| Stima / Formazione lotti .....                                     | 30 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                       | 34 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 34 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 487/2021 del R.G.E. .... | 36 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 410.000,00</b> .....        | 36 |

Con provvedimento del 05/09/2022, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Aurelia n. 424, scala B, interno 13, piano 4



**Inquadramento fabbricato - (Coordinate Geografiche: 41.89880, 12.42834)**

## DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel quartiere "Aurelio", Municipio XIII (ex Municipio XVIII), più precisamente in Via Aurelia n. 424, scala B, piano 4, interno 13, piena proprietà degli esecutati Sig.ri \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* e \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*.

L'unità immobiliare in questione è parte di una palazzina di tipo misto composta da due scale "B-C" con accesso tramite cancelletto pedonale posto al civico 424 di Via Aurelia, dal quale diparte un'area di passaggio in comune con la palazzina "A", esclusivamente pedonale, caratterizzato dalla guardiola del portiere attualmente in disuso (*vedi quesito "parti comuni"*).

La palazzina B, cui l'appartamento de quo è ricompreso, è composta da sei piani fuori terra, caratterizzato al piano terra da locali commerciali/abitazione portiere, cinque piani destinati a civile abitazione, un piano servizi con locali tecnici, lavatoi/stenditoi, locali ascensori e un piano seminterrato con magazzini e box.

Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite con intonaco civile in tinta chiara, parapetti dei balconi in vetro satinato e frontalini/sotto-balconi in buone condizioni. Il portone d'ingresso posto al piano terra conduce nell'androne condominiale, caratterizzato da due vani scala con relativi ascensori (B-C) in complessive buone condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e intonaco tinteggiato.

L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, posto al piano quarto, contraddistinto con l'interno 13, è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, anti bagno, bagno, disimpegno, due camere, e due balconi.

Internamente risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in marmo nei locali principali quali soggiorno e camere da letto, grès porcellanato in cucina e bagno e quadrotti di graniglia nel disimpegno; i rivestimenti sono in ceramica in cucina e nei bagni, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, caratterizzate da finiture con stucchi di gesso angolari sui soffitti nell'ingresso, soggiorno e camere.

Gli infissi sono in legno e vetro singolo con tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo mediante una caldaia murale a metano situata esternamente sul balcone della cucina, con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita dalla medesima caldaia.

Complessivamente gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario Dott. Gianluca Cassoni, in data 02/02/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici, constatando la sostanziale difformità dei luoghi con la planimetria catastale in atti. Si allega verbale di accesso (*cfr allegato 14*).

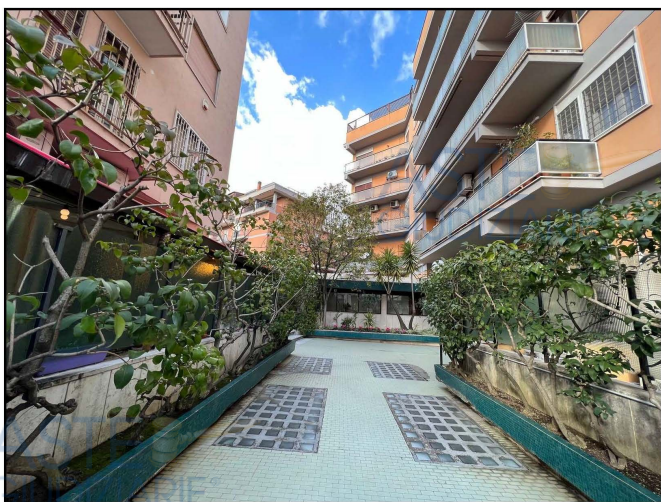
L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 375, Part. 90, Sub. 504, Via Aurelia n. 424, scala B, piano 4, interno 13, z.c. 4, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 134 mq, rendita € 1.335,04 intestato ai Sig.ri \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà per 1/2) e \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà per 1/2) - *cfr allegato 2*.



*Vista del fabbricato su Via Aurelia*



*Vista dell'accesso esterno su Via Aurelia n. 424*



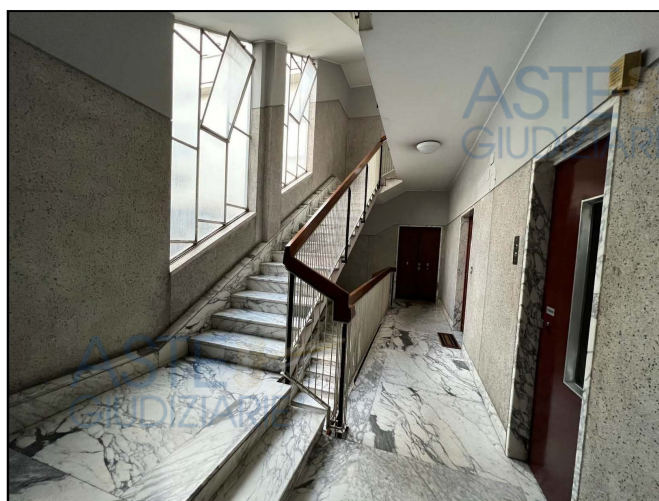
*Accesso comune condominiale*



*Accesso alla Palazzina B – Scale B/C*



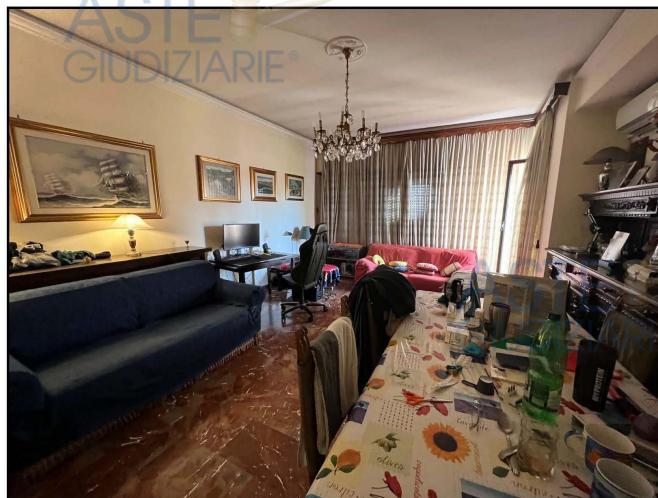
*Porta d'accesso all'interno 13 – piano 4 – scala B*



*Vista del vano scala "B"*



*Ingresso*



*Soggiorno*



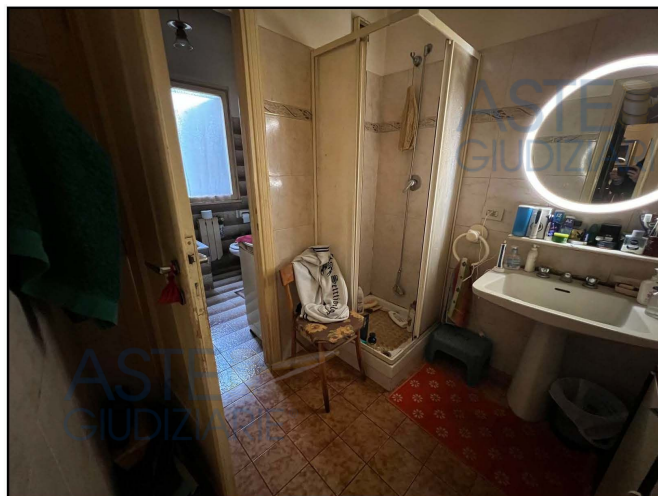
*Balcone 1*



*Cucina*



*Balcone 2*



*Anti bagno*



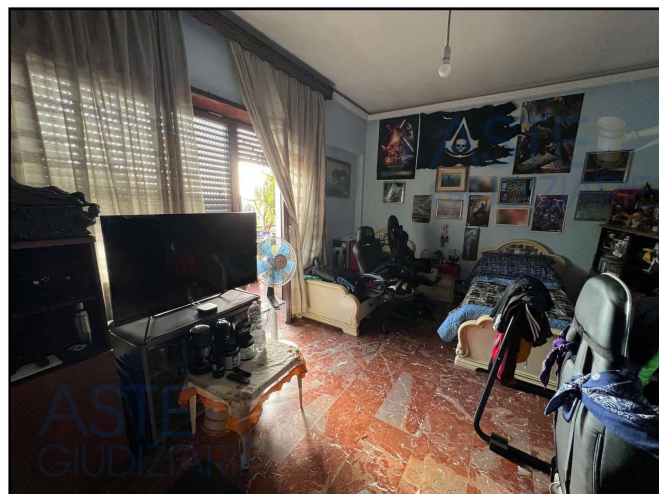
Bagno



Camera 1



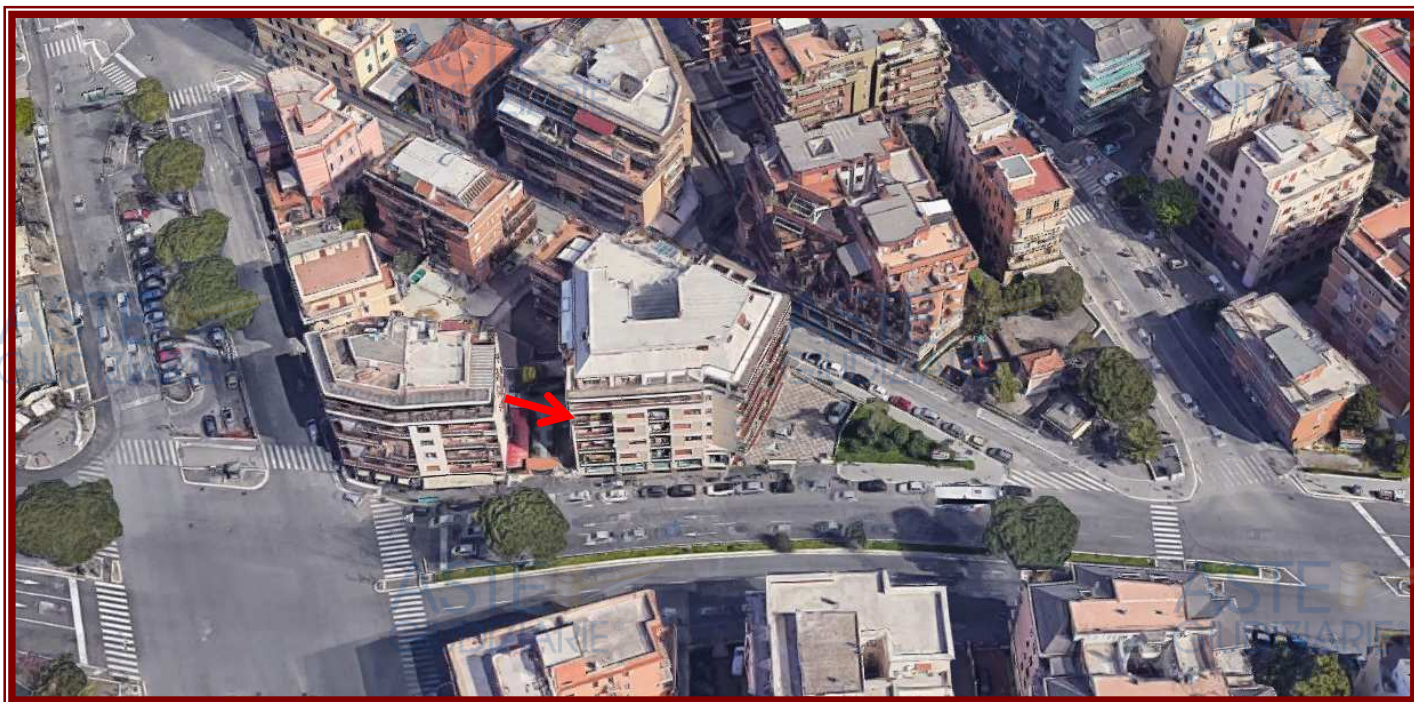
Disimpegno



Camera 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n. 424, scala B, interno 13, piano 4



*Vista 3D da Google Maps – Inquadramento dell'appartamento con accesso su Via Aurelia n. 424*

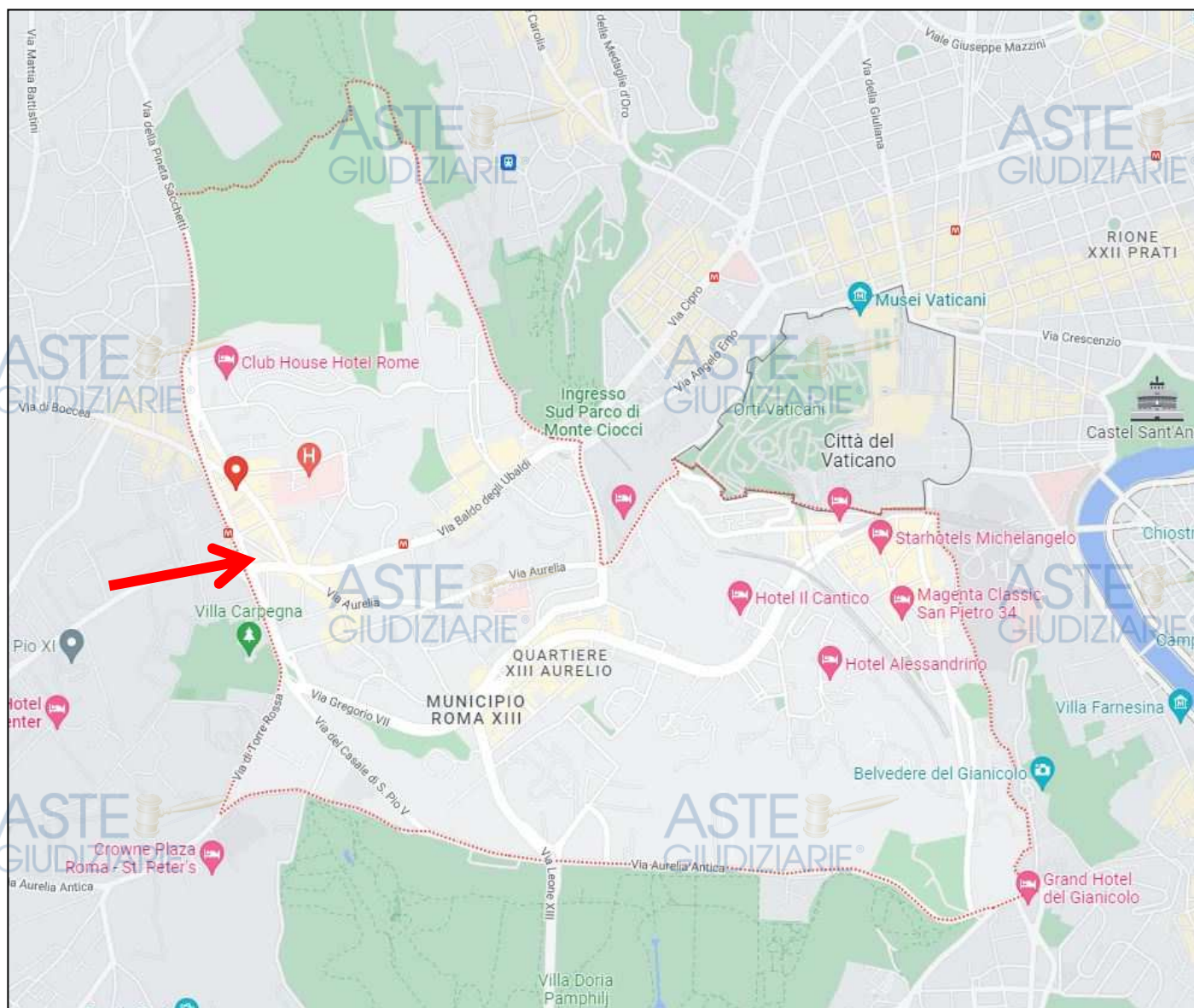
### **Descrizione della zona cui ricade l'immobile:**

Il bene oggetto della presente procedura peritale ricade nel Municipio XIII (ex XVIII), Q. XIII "Aurelio", tredicesimo quartiere di Roma, nell'area Ovest della città a ridosso delle Mura leonine e delle Mura aureliane, il quale per la sua conformazione collinare, offre in più punti la vista sulla cupola della Basilica di San Pietro.

Il quartiere confina a nord con il quartiere Q. XIV Trionfale e il territorio della Città del Vaticano, a est con i rioni R. XIV Borgo e R. XIII Trastevere, a sud con il quartiere Q. XII Gianicolense e a ovest con il quartiere Q. XXVII Primavalle. L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale e residenziale, risalente prevalentemente agli anni 60', con altezze variabili da 5 a 6 piani fuori terra. Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con un'alta densità abitativa, commerciale e terziaria, avente:

- buon sistema viario compreso tra Circonvallazione Cornelia, Via di Boccea e Via Aurelia;
- ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale, con la fermata della metropolitana Linea A "Cornelia" distante soli 100 mt, oltre numerose linee di trasporto pubblico urbano di superficie con fermata poco distante;
- ottimi servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, l'ottimo collegamento dei mezzi pubblici, la numerosa presenza dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, scuole di ogni ordine e grado), in particolare la vicinanza con l'Istituto Dermopatico dell'Immacolata - IDI distante soli 350 mt, nonché la vicinanza e l'ottimo collegamento con il centro storico, ne fanno un insediamento molto appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.



*Inquadramento dell'immobile all'interno del Quartiere XIII Aurelio*

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*
- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

I sig.ri esecutati risultano titolari dell'intero per la quota di 1/2 cadauno (stato civile libero), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Arduino Spicacci Minervini in Roma del 15/04/2008 rep. 34528 racc. 10117, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 18/04/2008 reg. gen. 48940 reg. part. 26419 (*cfr allegato 6.1*).

## CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: appartamento int. 14/B - Scala B, appartamento int. 7 - Scala C, distacco su Via Aurelia, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Appartamento                          | 105,00 mq        | 118,00 mq        | 1,00         | 118,00 mq                | 3,10 m  | 4     |
| Balconi                               | 11,30 mq         | 12,00 mq         | 0,25         | 3,00 mq                  | 0,00 m  | 4     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 121,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 121,00 mq                |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                          |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 375, Part. 90, Sub. 19, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 9 vani<br>Rendita € 3,63<br>Piano 4                                       |
| Dal 01/01/1992 al 26/03/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 375, Part. 90, Sub. 19, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 9 vani<br>Rendita € 2.184,61<br>Piano 4                                   |
| Dal 26/03/1999 al 18/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 375, Part. 90, Sub. 19, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 9 vani<br>Rendita € 2.184,61<br>Piano 4                                   |
| Dal 18/06/2003 al 16/07/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 375, Part. 90, Sub. 504, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 1.335,04<br>Piano 4                                |
| Dal 16/07/2004 al 15/04/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 375, Part. 90, Sub. 504, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 1.335,04<br>Piano 4                                |
| Dal 15/04/2008 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 375, Part. 90, Sub. 504, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 1.335,04<br>Piano 4                                |
| Dal 09/11/2015 al 01/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 375, Part. 90, Sub. 504, Zc. 4<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale 134 mq<br>Rendita € 1.335,04<br>Piano 4 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 375    | 90    | 504  | 4                   | A/2       | 3      | 5,5 vani    | 134 mq               | 1335,04 € | 4     |          |

**Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici (*cfr allegato 3*), in quanto sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, più precisamente:

- Demolizione e ricostruzione di tramezzi tra l'ingresso e il disimpegno;
- Realizzazione di un vano porta nella camera n. 2;
- Demolizione parziale del tramezzo tra la cucina e il disimpegno a rendere un unico ambiente;

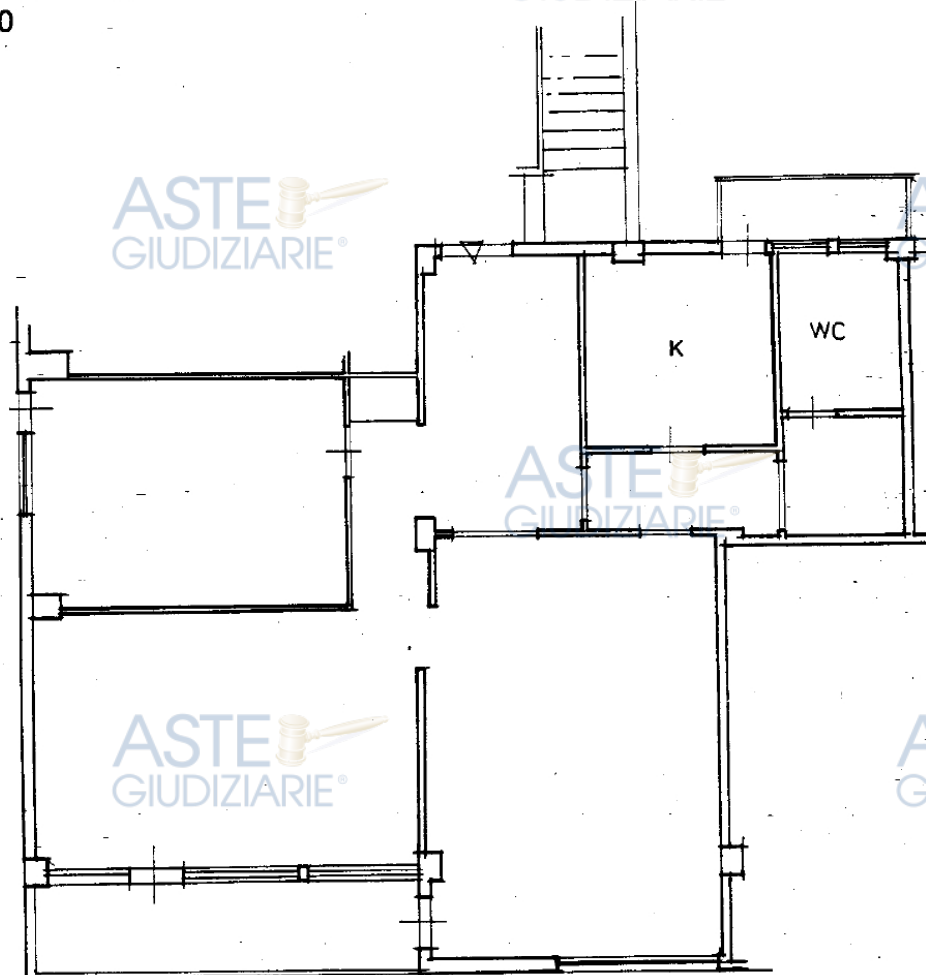
Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati (*cfr allegato 5*).

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Data: 05/09/2022 - n. T220873 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

|                                                                                        |                                                                                                                         |                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br>Roma | Dichiarazione protocollo n. 000638567 del 18/06/2003<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma<br>Via Aurelia civ. 424 |                                                                                        |
|                                                                                        | Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 375<br>Particella: 90<br>Subalterno: 504                               | Compilata da:<br>Fabiani Svevo<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Roma N. 8355 |
| Scheda n. 1      Scala 1:100                                                           |                                                                                                                         |                                                                                        |

**Abitazione int.13**  
**Piano Quarto scala B**  
**H = mt. 3,00**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 375 - Particella 90 - Subalterno 504 >  
 VIA AURELIA n. 424 Scala B Interno 13 Piano 4

Ultima planimetria in atti

Data: 05/09/2022 - n. T220873 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

# PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

LOTTO UNICO

■ Demolizioni

■ Ricostruzioni



DISTACCO SU VIA AURELIA



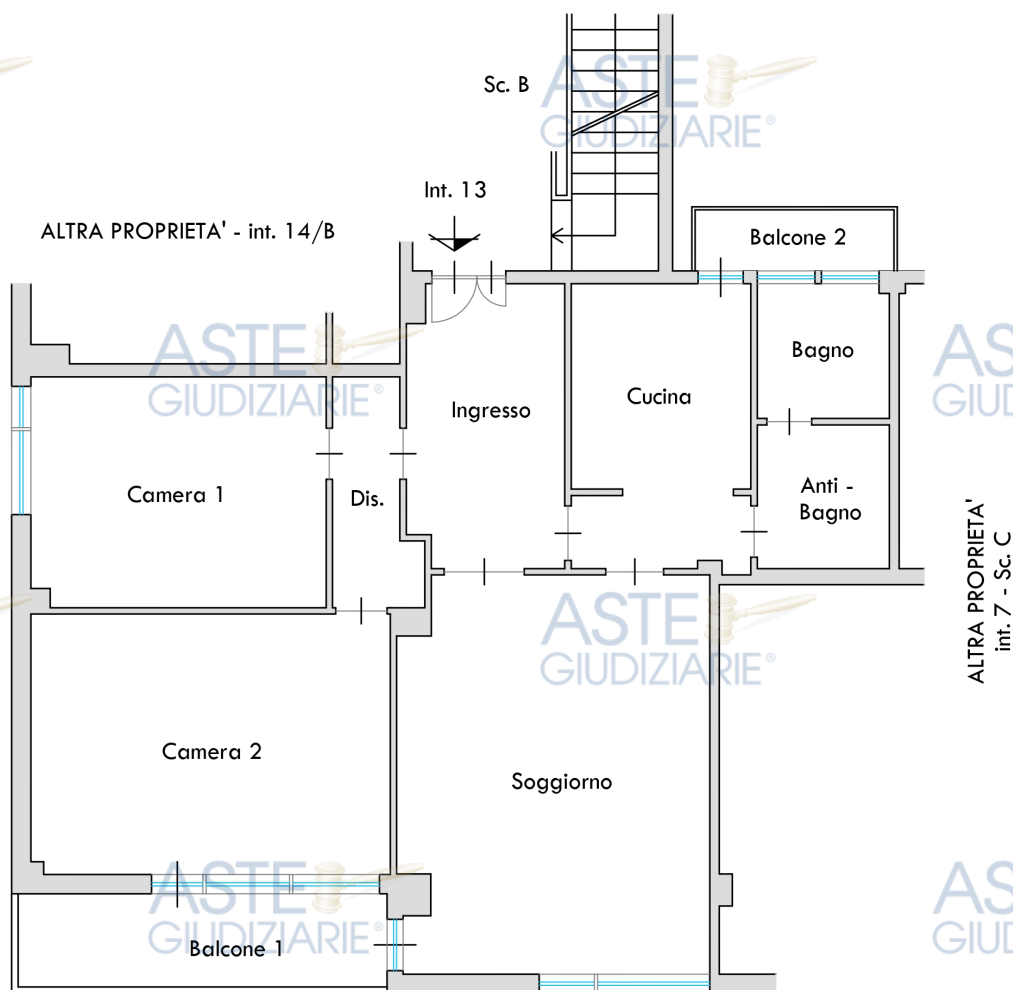
# PLANIMETRIA STATO ATTUALE

## LOTTO UNICO

### APPARTAMENTO

Scala B - Piano 4 - Interno 13

Via Aurelia n. 424 / 00165 ROMA (RM)



DISTACCO SU VIA AURELIA



## PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza del seguente atto d'obbligo vincolato al rilascio dei titoli autorizzativi (*vedi quesito "Regolarità edilizia"*):

**a)** Atto d'Obbligo a rogito Notaio Claudio Pierantoni di Roma del 2 Dicembre 1958 rep. 86006, registrato in Roma - Uffici atti pubblici il 05/12/1958 al n. 5921 vol. 139/4, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 3 il 04/12/1958 al n. 69208 reg. gen. e n. 45500 reg. part., con il quale il costruttore sig. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* ai fini del rilascio della licenza di costruzione, si è obbligato per sé, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a destinare i locali servizi indicati in colore rosa nella pianta che si allega al presente atto sotto la lettera "A" a tale uso.

L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma (*cfr allegato 9.5*).

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata alla data di accesso, come già evidenziato nella descrizione, versa in uno stato conservativo discreto.

## PARTI COMUNI

Come stabilito nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore pro tempore, in merito agli spazi e parti comuni, viene stabilito come segue:

### **Art. 8 - Parti Comuni:**

**A.** *Costituiscono proprietà comune ed indivisibile fra tutti i condomini, compresi i proprietari dei negozi:*

- 1) *l'area coperta della parte in elevazione del fabbricato proporzionatamente alle superfici coperte di proprietà esclusiva che ivi insistono sopra;*
- 2) *le fondazioni, i pilastri e le travi in cemento armato, i muri perimetrali, nonché le intercapedini e relativi muri di sostegno che circondano il fabbricato lungo tre lati esterni;*
- 3) *il cancello d'ingresso, l'androne e le vetrate sull'androne medesimo;*
- 4) *il lastrico solare limitatamente alle zone adibite a stenditoi comuni;*
- 5) *l'impianto dell'acqua dal contatore generale ai contatori particolari compresi;*
- 6) *i tubi di scarico delle acque nere e piovane, la rete delle fognature ed i relativi pozzetti d'ispezione, con l'eccezione di cui al n. 4 del successivo comma C);*
- 7) *le scale e i pianerottoli.*

**B.** *Costituiscono proprietà comune ed indivisibile fra tutti i condomini proprietari di locali siti ai piani superiori a quello terreno, esclusi quindi i proprietari dei negozi e degli scantinati:*

- 1) *i locali per le vasche per lavare, per gli stenditoi coperti, per le macchine degli ascensori, per le carrucole di rinvio degli ascensori, per la caldaia e per il serbatoio della nafta;*
- 2) *gli impianti degli ascensori;*
- 3) *l'impianto per il riscaldamento, esclusi i radiatori e le relative valvole di chiusura.*

*C. Costituiscono proprietà comune ed indivisibile fra tutti i condomini della palazzina oggetto del presente regolamento in parti uguali con i condomini della palazzina A, scala A, che sorge a fianco di essa:*

- 1) il cancello sulla Via Aurelia n. 424;*
- 2) l'area di accesso alle scale delle due palazzine; è esclusa, però dalla proprietà comune la porzione di locale interrato sottostante all'area stessa;*
- 3) la guardiola e l'abitazione del portiere;*
- 4) la parte comune della tubazione della fognatura, fino all'imbocco alla fogna comunale.*

*F. È esclusa dalla proprietà comune la zona di terreno trapezoidale compresa tra la palazzina B, la Via Aurelia, Piazza Irnerio e la Via Bartolo da Sassoferrato; sulla detta zona grava servitù di passaggio pedonale limitatamente alla striscia (marciapiede) della larghezza massima di due metri corrente lungo il lato est della palazzina B.*

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento (cfr allegato 8.1).

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1960, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Appartamento int. 13:

Altezza interna utile: H 3,10 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco tinteggiato;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato, rivestimenti in ceramica;

Pavimentazione interna: grés porcellanato e quadrotti in graniglia e marmo;

Infissi esterni ed interni: in legno con vetro singolo; porte in legno tamburate;

Impianto elettrico, idrico e gas: non adeguati alle normative vigenti, privi di certificazione;

Impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo e acs con caldaia a metano.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile in oggetto risulta occupato dagli esecutati sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella loro qualità di comproprietari (vedi quesito "Titolarietà") e due figli maggiorenni, come evidenziato nel verbale di accesso eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 02/02/2023 (cfr allegato 14).

# PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                            |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 24/12/1964 al 13/08/1994 | **** Omissis **** | Atto di compravendita (cfr allegato 6.2)        |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Nicolò Bruno                                    | 10/12/1964 | 10468         | 4845        |
|                              |                   | Trascrizione                                    |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Roma 3                                          | 24/12/1964 | 95001         | 65129       |
|                              |                   | Registrazione                                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 13/08/1994 al 26/03/1999 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione (cfr allegato 6.3) |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                                 | 13/08/1994 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                                    |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Roma 1                                          | 06/07/1999 | 55022         | 33820       |
|                              |                   | Registrazione                                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 26/03/1999 al 15/04/2008 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione                    |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                                 | 26/03/1999 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                                    |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                                 |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 15/04/2008 al 19/05/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita (cfr allegato 6.1)        |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Arduino Spinacci Minervini                      | 15/04/2008 | 34528         | 10117       |
|                              |                   |                                                 |            |               |             |

| Trascrizione  |            |           |            |
|---------------|------------|-----------|------------|
| Presso        | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
| Roma 1        | 18/04/2008 | 48940     | 26419      |
| Registrazione |            |           |            |
| Presso        | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|               |            |           |            |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rappresenta che le successioni sopra indicate risultano trascritte entrambe dell'accettazione tacita di eredità, più precisamente:

- Dichiarazione di successione della sig.ra \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, deceduta il , registrata a Roma in data 10/02/1995, rep. 8/15749 (*cfr allegato 6.3*), trascritta in data 06/07/1999 ai nn. 55022/33820, la cui accettazione tacita d'eredità è stata trascritta in data 18/04/2008 ai nn. 48938/26417 (*cfr allegato 6.4*).

- Dichiarazione di successione del sig. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, deceduto il , registrata a Roma in data 21/07/1999, n. 1 vol. 18381, non trascritta, la cui accettazione tacita d'eredità è stata trascritta in data 18/04/2008 ai nn. 48939/26418 (*cfr allegato 6.5*).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 21/04/2008  
Reg. gen. 49773 - Reg. part. 10206  
Importo: € 460.000,00  
A favore di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: Arduino Spinacci Minervini  
Data: 15/04/2008  
N° repertorio: 34529  
N° raccolta: 10118

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 19/05/2021  
Reg. gen. 64789 - Reg. part. 44889  
A favore di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Note: Nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Roma in data 03/05/2021 rep. 11630.

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**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 46 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

**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:

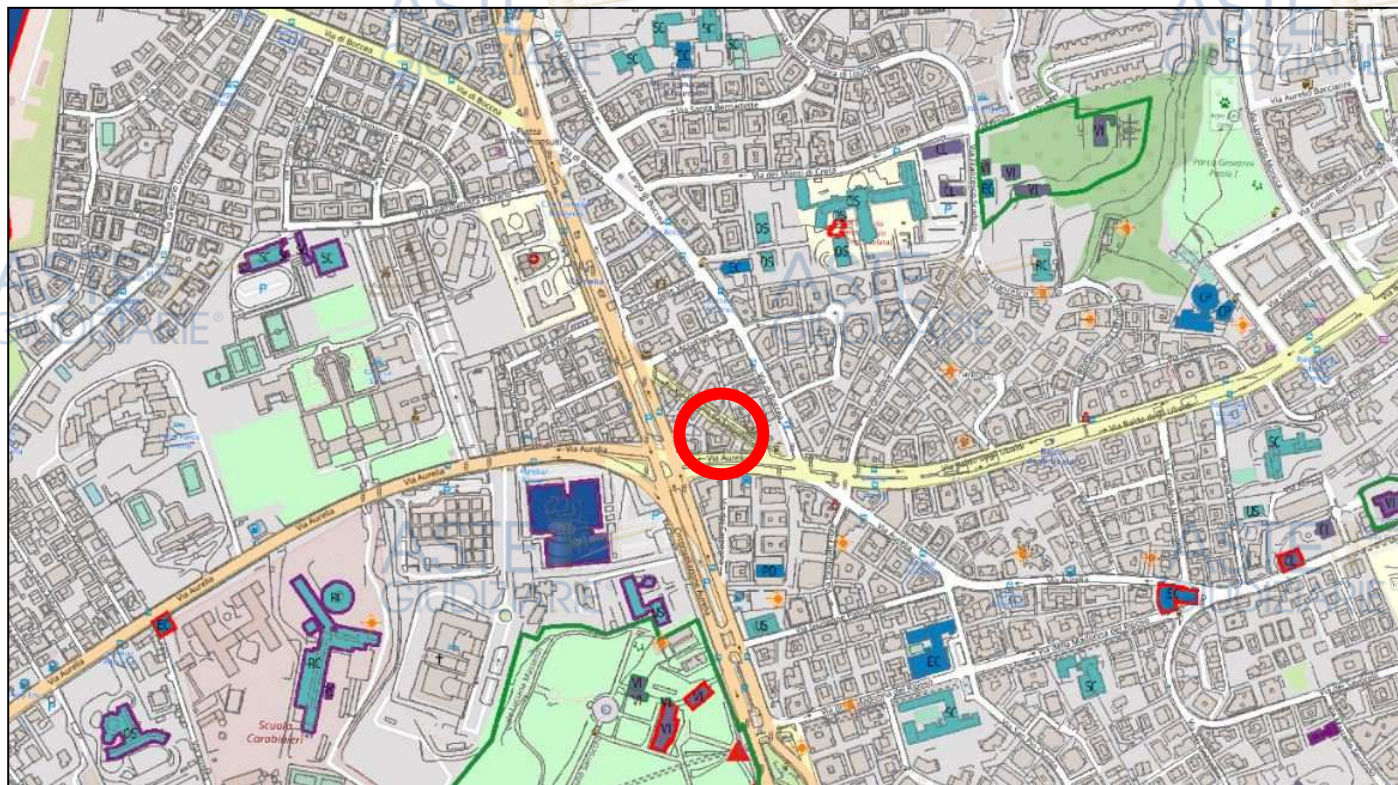
- a) per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del 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 imprevisti, 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.

- Nulla.



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

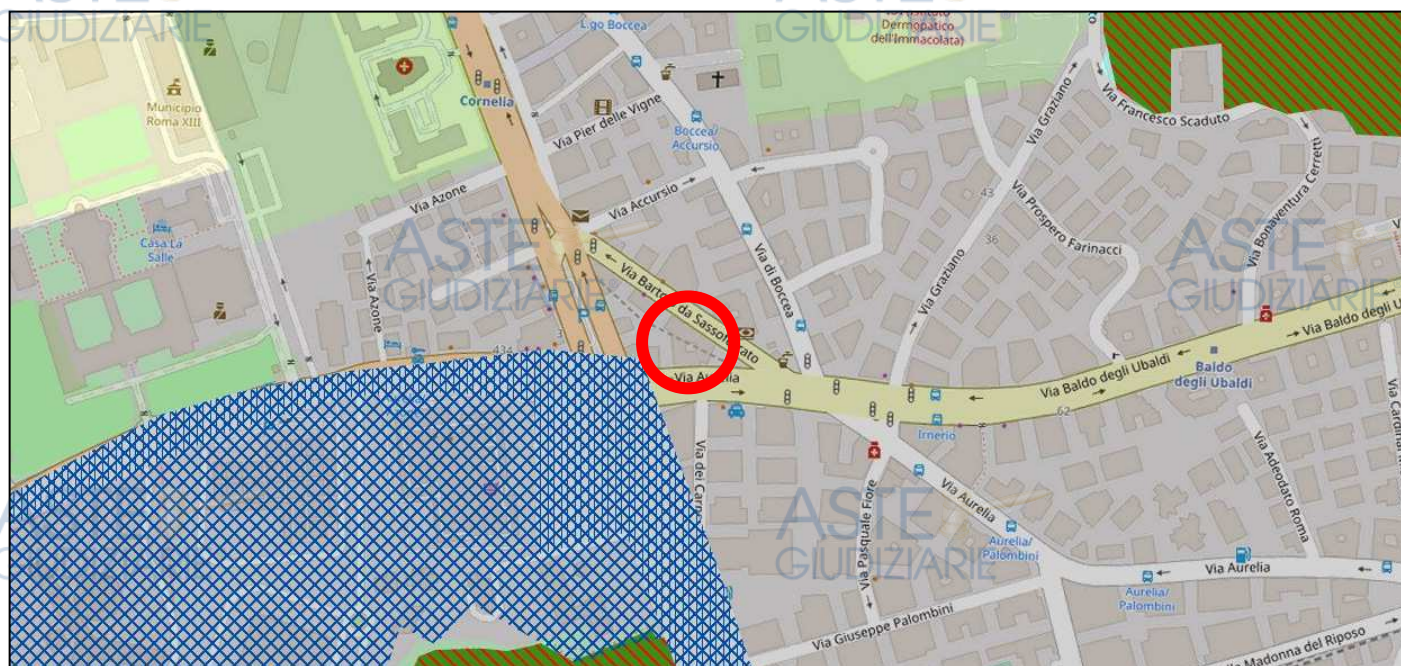
**P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:**

**SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:**

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



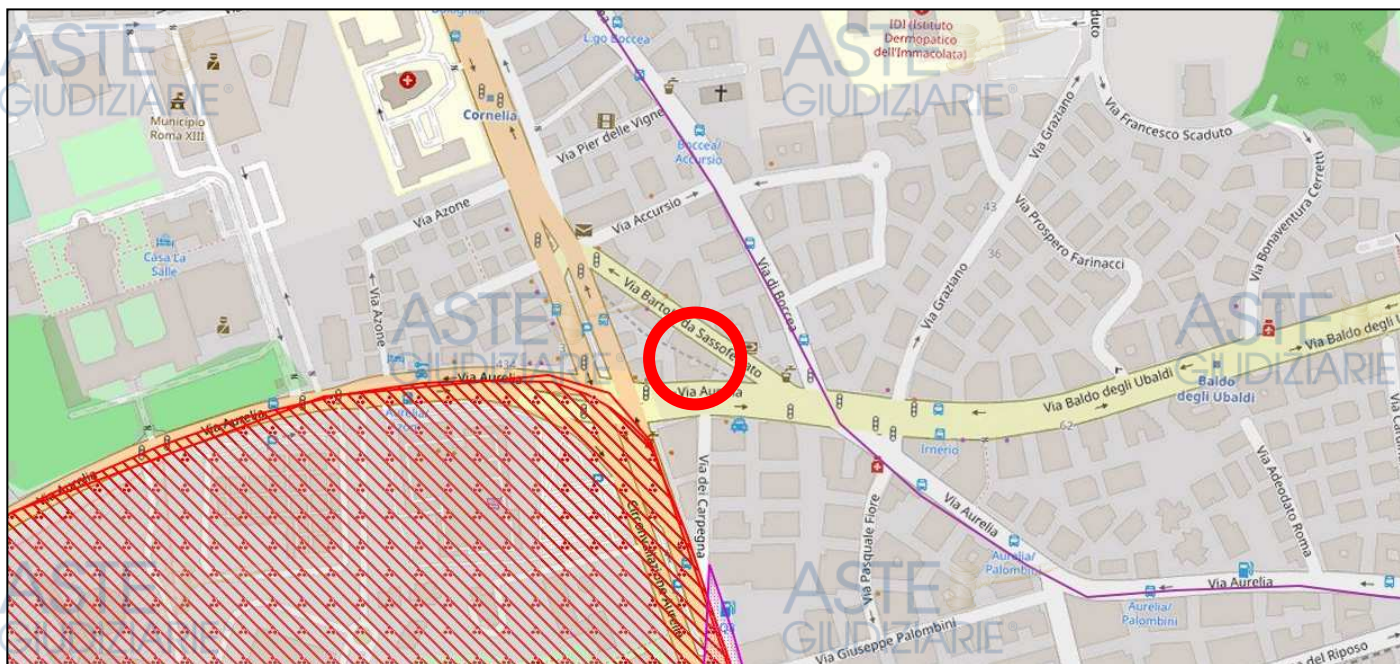
P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 24



*Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura peritale è parte di un edificio di tipo misto denominato "Palazzina B", edificata dal sig. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* con progetti comprendenti due palazzine A e B, in particolare con **Progetto prot. n. 47479/1957** approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 20/02/1958 al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 778 del 24/03/1958**.

A seguito di opere difformi dal progetto assentito, entrambe le palazzine A e B sono state oggetto di variazioni eseguite in corso d'opera.

In particolare per la "Palazzina B" cui l'unità immobiliare pignorata è parte, sono stati presentati i seguenti progetti in variante:

- **1° Progetto in variante prot. n. 22117/1959** approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 11/06/1959 al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 1694 del 04/07/1959**, per una rielaborazione del progetto originario a causa di un aumento dell'area di edificazione e di esposizione.

- **2° Progetto in variante prot. n. 47768/1959** approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 16/02/1960 al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 374 del 02/04/1960**, per modifiche ai prospetti sul distacco e su Via Bartolo da Sassoferrato.

Gli edifici risultano collegati alla fognatura comunale giusto imbocco in fogna eseguito con licenza n. 168 del 05/02/1959, sostituito successivamente da licenza n. 1893 del 30/12/1960, al seguito del quale è stato rilasciato nulla osta per il rilascio del certificato di agibilità.

Terminati i lavori, iniziati il 15/10/1959 e ultimati nel novembre del 1960, a seguito dei nulla osta dell'ufficio d'igiene e richiesta prot. 38288/1960, per la palazzina "B" è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 1 in data 02/01/1961** (cfr allegato 11).

Si allega il fascicolo progettuale completo in tutte le sue parti e delle varianti citate, reperito dallo scrivente Esperto Stimatore presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU (cfr allegati 9 - 10).

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, si precisa che non risultano essere state presentate domande di condono riferite all'unità immobiliare in oggetto.

**Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.**

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

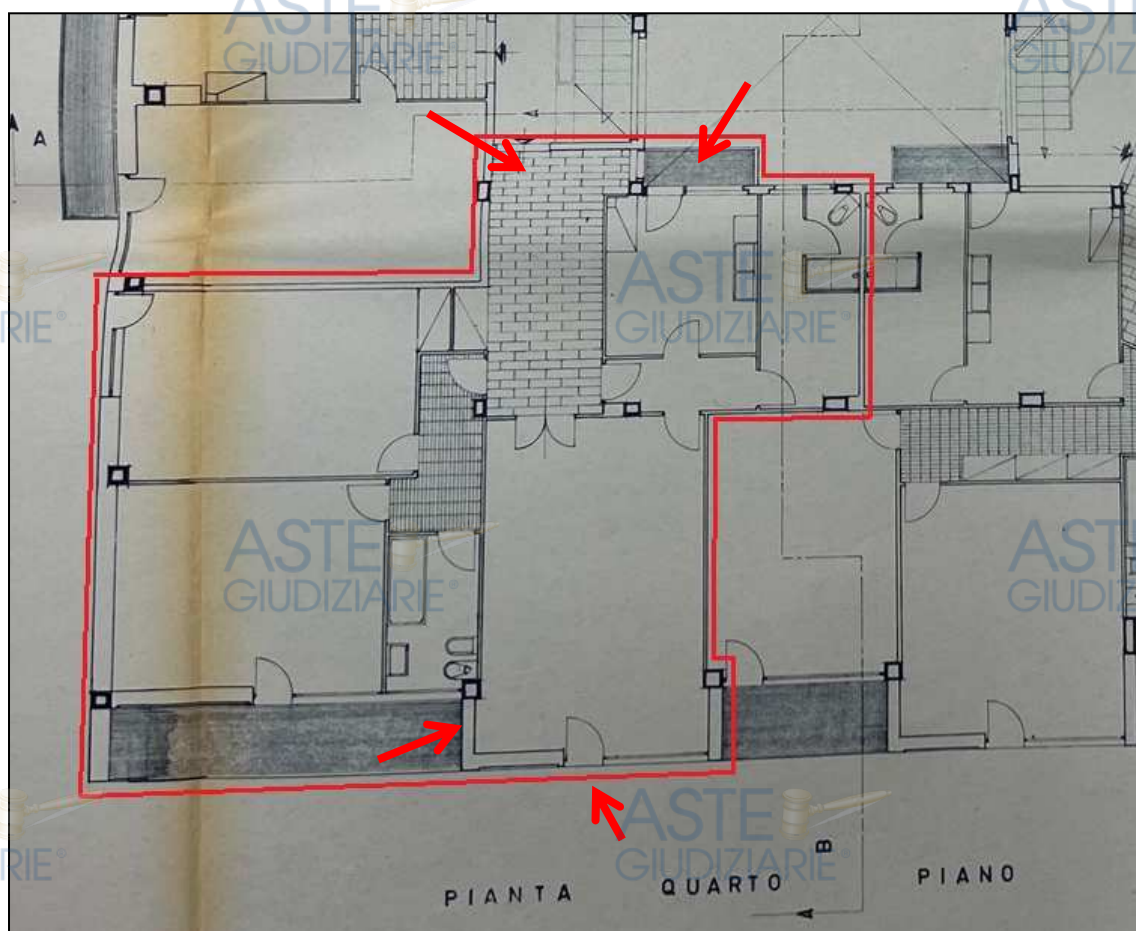
### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

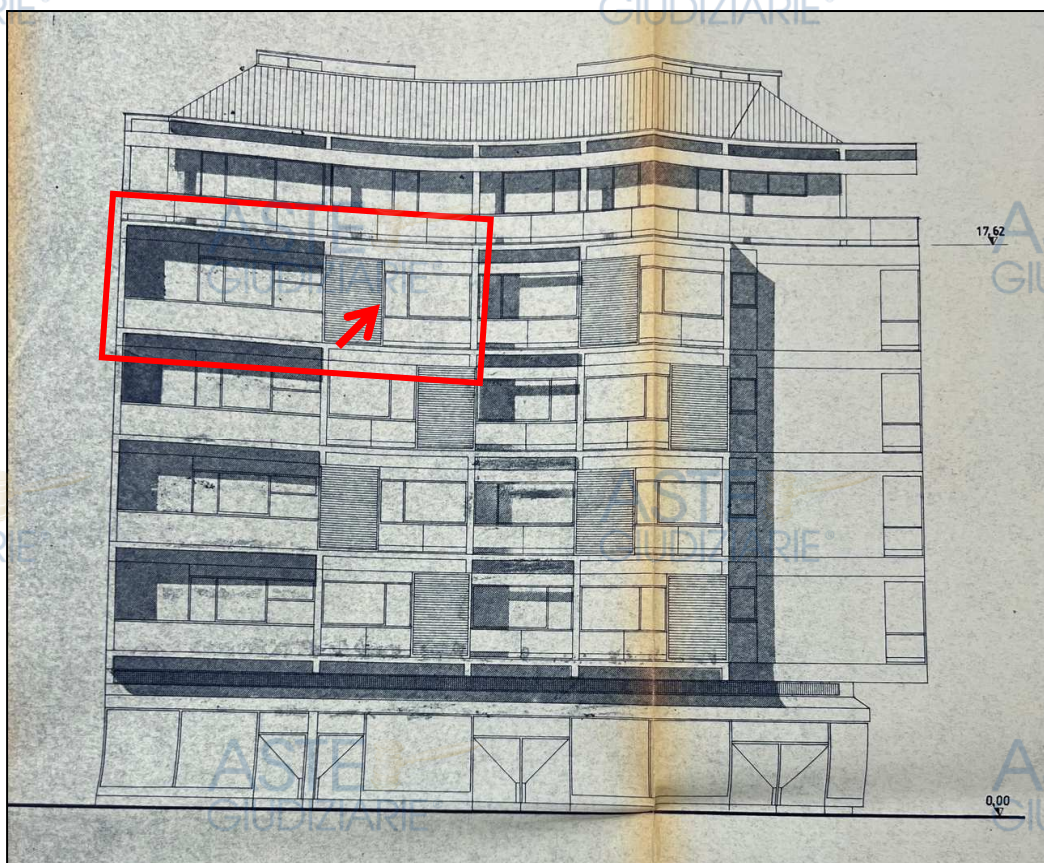
Dal confronto tra l'elaborato grafico di progetto (ultima variante prot. 47768/1959) e lo stato attuale dell'immobile, sussistono le seguenti difformità:

- a) l'ingresso risulta di dimensioni inferiori;
- b) il balcone della cucina con affaccio nella chiostrina, risulta leggermente traslato verso destra e non in aderenza al vano scala;
- c) la porta finestra d'accesso al balcone della cucina, risulta leggermente traslato verso destra;
- d) non risulta graficizzata la porta finestra del soggiorno sul balcone n. 1;
- e) errata rappresentazione nella planimetria della porta finestra in soggiorno, graficizzata correttamente nel prospetto dello stesso progetto.

*Stralcio dell'elaborato grafico di progetto in variante prot. 44768/1959 – piano quarto:*



Stralcio dell'elaborato grafico di progetto in variante prot. 44768/1959 - Prospetto su Via Aurelia:



Stralcio della planimetria stato attuale redatta dallo scrivente:



## REGOLARIZZAZIONI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Come si può evincere dal confronto degli stralci sopra esposti, oltre le difformità elencate, sussiste una diversa distribuzione degli spazi interni tra il progetto assentito, la planimetria catastale in atti e lo stato attuale dell'immobile.

Considerate le difformità rilevate, lo scrivente ha provveduto a richiedere formale domanda di accesso ai documenti amministrativi L. 241/90 presso la Direzione tecnica del Municipio XIII di appartenenza, per la ricerca di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati riguardo l'immobile pignorato, il quale rispondeva negativamente (*cfr allegato 7*).

Alla luce di quanto detto, considerate le difformità rilevate tra lo stato attuale e il progetto originario assentito, compresa la diversa distribuzione degli spazi interni, lo scrivente ritiene opportuno precisare che per la legittimità urbanistico edilizia dell'immobile de-quo, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità, a firma di un tecnico abilitato, comprensivo dell'accatastamento DOCFA finale con aggiornamento della planimetria catastale in atti, i cui costi comprensivi di oneri possono quantificarsi a corpo in € 5.000,00, che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di contatti intercorsi con l'Amministratore pro tempore del condominio di Via Aurelia n. 424, è emerso che alla data del 22 febbraio 2023 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata "B13" per un totale di € 4.568,70, come da comunicazione inviata al sottoscritto (*cfr allegato 8.2*).

Inoltre, con assemblea deliberata in data 19/12/2022 sono stati approvati lavori all'impianto dell'ascensore con una spesa complessiva pari a € 336,90 da corrispondersi in n. 6 rate mensili.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data di aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità.

Si precisa che dalla comunicazione ricevuta dall'Amministratore, la gestione ordinaria 2022/2023 a carico dell'unità immobiliare staggita, ammonta ad € 170,00 per n. 6 rate bimestrali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n. 424, scala B, interno 13, piano 4, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 375, Part. 90, Sub. 504, z.c. 4, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 134 mq, rendita € 1.335,04 intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/2) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/2).

**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 sintetico 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) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (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, Zona Aurelio - Madonna del Riposo / Via Bentivoglio:

Abitazioni in stabili di 1° fascia: **4.082,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Aurelio - Madonna del Riposo / Via Bentivoglio - anno 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Semicentrale/AURELIO-MONTI DI CRETA (PIAZZA IRNERIO):

Abitazioni civili: **3.700,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2022).

- **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:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 445.000,00 / 104,00 mq = 4.278,84 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 475.000,00 / 134,00 mq = 3.544,77 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 450.000,00 / 129,00 mq = 3.488,37 €/mq;

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

(4.278,84 €/mq + 3.544,77 €/mq + 3.488,37 €/mq) / 3 = 11.311,98 €/mq / 3 = 3.770,66 €/mq arrotondato a **3.800,00 €/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

$(4.082,00 \text{ €/mq} + 3.700,00 \text{ €/mq} + 3.800,00 \text{ €/mq}) / 3 = 11.582,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.860,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a **3.800,00 €/mq**

*Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima*

$121,00 \text{ mq} \times 3.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 459.800,00$

| Identificativo corpo                                                                                 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Roma (RM) - Via<br>Aurelia n. 424, scala<br>B, interno 13, piano<br>4 | 121,00 mq                | 3.800,00 €/mq   | € 459.800,00       | 100,00%          | € 459.800,00 |
| Valore di stima:                                                                                     |                          |                 |                    |                  | € 459.800,00 |

#### DEPREZZAMENTI:

| Tipologia deprezzamento                                                                  | Valore  | Tipo |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico edilizia tramite S.C.I.A. per accertamento di conformità    | 5000,00 | €    |
| Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c. | 10,00   | %    |

*Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:*

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia tramite S.C.I.A. per accertamento di conformità, pari a € 5.000,00;

*Pertanto, avremo:*

$\text{€ } 459.800,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 454.800,00$

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 %.

€ 454.800,00 - 10 % = € 409.320,00 arrotondato a € 410.000,00.

**Valore LOTTO UNICO: € 410.000,00**

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 16/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marco Marcelli

- ✓ 01\_Rilievo fotografico
- ✓ 02\_Visura storica catastale
- ✓ 03\_Planimetria catastale
- ✓ 04\_Estratto di mappa
- ✓ 05\_Planimetrie stato attuale
- ✓ 06\_Atti di provenienza
- ✓ 07\_Accesso agli atti – Mun. 13
- ✓ 08\_Documenti condominiali
- ✓ 09\_Fascicolo progettuale - relazioni tecniche
- ✓ 10\_Fascicolo progettuale – elaborati grafici
- ✓ 12\_Certificato di agibilità n. 1 del 1961
- ✓ 12\_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 13\_Quotazioni immobiliari
- ✓ 14\_Verbale di accesso
- ✓ 15\_Scheda riassuntiva
- ✓ 16\_Perizia versione privacy

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel quartiere "Aurelio", Municipio XIII (ex Municipio XVIII), più precisamente in Via Aurelia n. 424, scala B, piano 4, interno 13, piena proprietà degli esecutati Sig.ri \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* e \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di una palazzina di tipo misto composta da due scale "B-C" con accesso tramite cancelletto pedonale posto al civico 424 di Via Aurelia, dal quale diparte un'area di passaggio in comune con la palazzina "A", esclusivamente pedonale, caratterizzato dalla guardiola del portiere attualmente in disuso (vedi quesito "parti comuni"). La palazzina B, cui l'appartamento de quo è ricompreso, è composta da sei piani fuori terra, caratterizzato al piano terra da locali commerciali/abitazione portiere, cinque piani destinati a civile abitazione, un piano servizi con locali tecnici, lavatoi/stenditoi, locali ascensori e un piano seminterrato con magazzini e box.

Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite con intonaco civile in tinta chiara, parapetti dei balconi in vetro satinato e frontalini/sotto-balconi in buone condizioni. Il portone d'ingresso posto al piano terra conduce nell'androne condominiale, caratterizzato da due vani scala con relativi ascensori (B-C) in complessive buone condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e intonaco tinteggiate.

L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, posto al piano quarto, contraddistinto con l'interno 13, è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, anti bagno, bagno, disimpegno, due camere, e due balconi. Internamente risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in marmo nei locali principali quali soggiorno e camere da letto, grès porcellanato in cucina e bagno e quadrotti di graniglia nel disimpegno; i rivestimenti sono in ceramica in cucina e nei bagni, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, caratterizzate da finiture con stucchi di gesso angolari sui soffitti nell'ingresso, soggiorno e camere. Gli infissi sono in legno e vetro singolo con tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo mediante una caldaia murale a metano situata esternamente sul balcone della cucina, con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita dalla medesima caldaia. Complessivamente gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 375, Part. 90, Sub. 504, Via Aurelia n. 424, scala B, piano 4, interno 13, z.c. 4, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 134 mq, rendita € 1.335,04 intestato ai Sig.ri \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà per 1/2) e \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà per 1/2) – cfr allegato 2.

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

**Destinazione urbanistica:** 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**

**Carta per la Qualità:**

- Nulla.

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:***

***- Paesaggio degli Insediamenti Urbani;***

**Prezzo base d'asta: € 410.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 487/2021 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 410.000,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |           |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Aurelia n. 424, scala B, interno 13, piano 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 375, Part. 90, Sub. 504, Zc. 4, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Superficie</b> | 121,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione versa in uno stato conservativo discreto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel quartiere "Aurelio", Municipio XIII (ex Municipio XVIII), più precisamente in Via Aurelia n. 424, scala B, piano 4, interno 13, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di una palazzina di tipo misto composta da due scale "B-C" con accesso tramite cancelletto pedonale posto al civico 424 di Via Aurelia, dal quale diparte un'area di passaggio in comune con la palazzina "A", esclusivamente pedonale, caratterizzato dalla guardiola del portiere attualmente in disuso (vedi quesito "parti comuni"). La palazzina B, cui l'appartamento de quo è ricompreso, è composta da sei piani fuori terra, caratterizzato al piano terra da locali commerciali/abitazione portiere, cinque piani destinati a civile abitazione, un piano servizi con locali tecnici, lavatoi/stenditoi, locali ascensori e un piano seminterrato con magazzini e box. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite con intonaco civile in tinta chiara, parapetti dei balconi in vetro satinato e frontalini/sotto-balconi in buone condizioni. Il portone d'ingresso posto al piano terra conduce nell'androne condominiale, caratterizzato da due vani scala con relativi ascensori (B-C) in complessive buone condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e intonaco tinteggiato. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, posto al piano quarto, contraddistinto con l'interno 13, è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, anti bagno, bagno, disimpegno, due camere, e due balconi. Internamente risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in marmo nei locali principali quali soggiorno e camere da letto, grès porcellanato in cucina e bagno e quadrotti di graniglia nel disimpegno; i rivestimenti sono in ceramica in cucina e nei bagni, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, caratterizzate da finiture con stucchi di gesso angolari sui soffitti nell'ingresso, soggiorno e camere. Gli infissi sono in legno e vetro singolo con tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo mediante una caldaia murale a metano situata esternamente sul balcone della cucina, con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita dalla medesima caldaia. Complessivamente gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 375, Part. 90, Sub. 504, Via Aurelia n. 424, scala B, piano 4, interno 13, z.c. 4, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 134 mq, rendita € 1.335,04 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2).</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | IVA di legge se dovuta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |