

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea - Esecuzione Immobiliare **R.G.E. 948/2023**

promossa da:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Con sede in Napoli, Via di Santa Brigida n. 39
Codice fiscale: 05828330638

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXX
Residente XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX



**APPARTAMENTO CON GIARDINO E POSTO AUTO SCOPERTO
(LOTTO UNICO)**

ROMA, VIA BORGHESIANA NN. 48 - 48A
Municipio RM VI (zona TORRE ANGELA)

PREZZO BASE D'ASTA: € 123.000,00



Con provvedimento del 05/12/2024, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM e-mail archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e in data 10/12/2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito a Roma (RM) - VIA BORGHESIANA n. 48/A, interno 4B, piano T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto sito a Roma (RM) - VIA BORGHESIANA n. 48, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Roma, Municipio VI, nell'area urbana denominata TORRE ANGELA (ZONA XIII), in **Via Borghesiana n. 48 (cancello pedonale) e 48A (cancello carrabile).**



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO PLURIFAMILIARE DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - mappa Google Earth



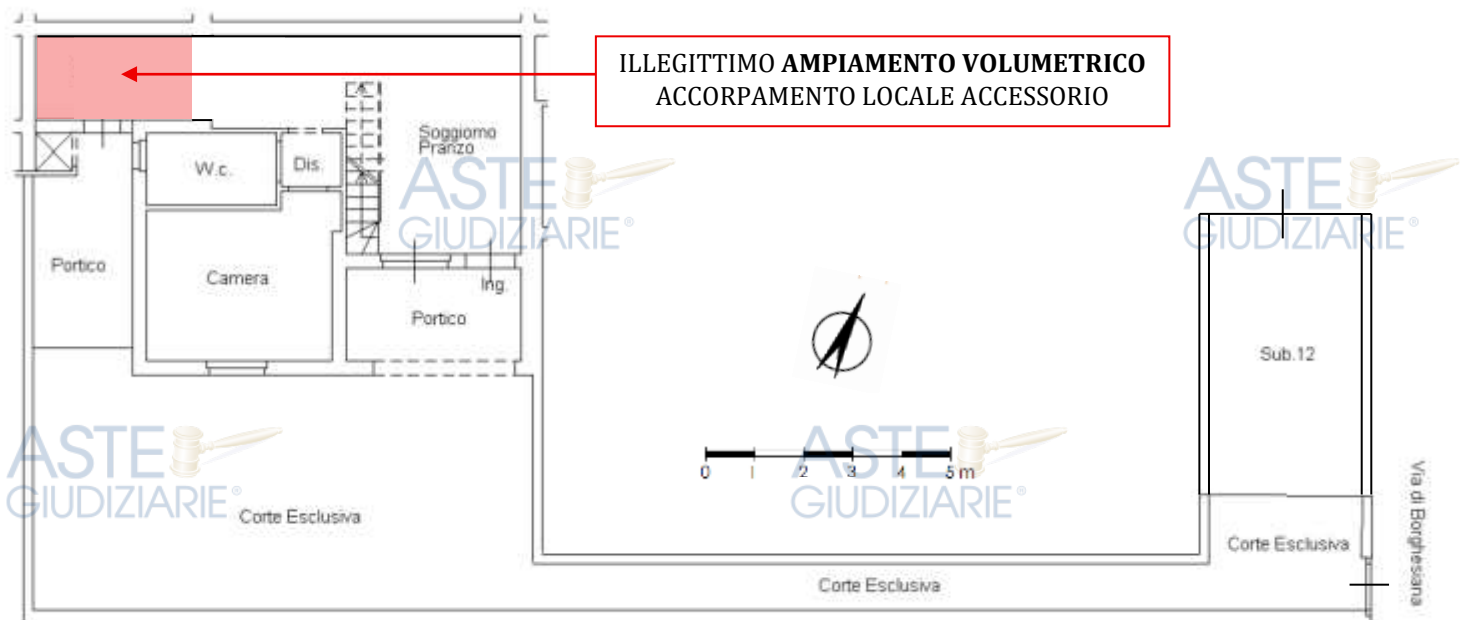
L'area in cui ricade ricadono gli immobili è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite la Via Prenestina oltre che la linea Metro C.

La zona confina:

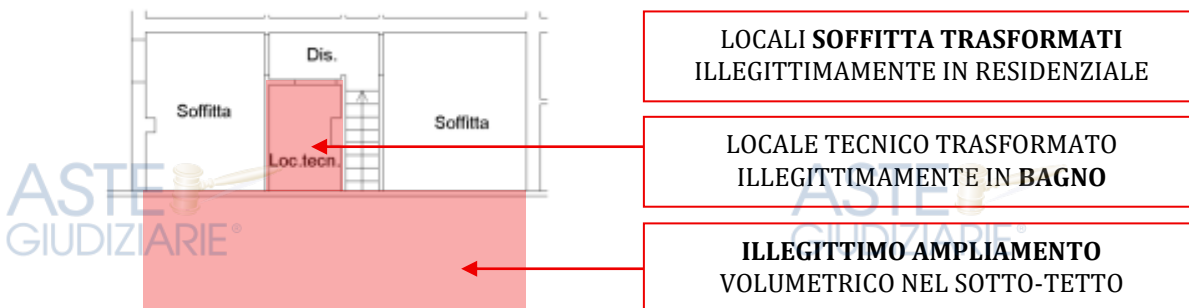
- a nord con la zona Z. IX Acqua Vergine;
- a sud-est con la zona Z. XIV Borghesiana;
- a sud con le zone Z. XVII Torre Gaia e Z. XVI Torrenova;
- a ovest con la zona Z. XII Torre Spaccata;

Il complesso edilizio in cui ricadono i beni pignorati non risulta sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata/agevolata e finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche.

PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI (PIANO TERRA):



PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI (PIANO PRIMO MANSARDATO):





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BORGHESIANA n. 48/A, interno 4B, piano T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BORGHESIANA n. 48, interno 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

I beni pignorati appartengono a:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BORGHESIANA N. 48/A, INTERNO 4B, PIANO T-1

Appartamenti censiti con i subb. 3 - 5 - 9, affaccio su Via Borghesiana.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BORGHESIANA N. 48, INTERNO 3, PIANO T

Posto auto esterno censito con il sub. 3, area esterna comune censita con il sub. 1 (B.C.N.C.), Via Borghesiana.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	mq 40,00	mq 48,00	1	mq 48,00	m 2,70	TERRA
SOFFITTA + LOC. ACCESSORIO	mq 30,00	mq 36,00	0,4	mq 15,00	VARIA	SOFF. E T
POSTO AUTO	mq 18,00		0,5	mq 9,00		A RASO
GIARDINO COMPRESI PORTICATI	mq 85,00		0,15	mq 13,00		TERRA
SUPERFICIE CONVENZIONALE LORDA COMPLESSIVA:				mq 85,00		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BORGHESIANA N. 48/A, INTERNO 4B, PIANO T-1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 1018 Particella: 4155 Sub.: 4

INTESTATO	(1) Proprietà 1/3
-----------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1018	4155	4	6		A/2	5	3 vani	Totale: 78 m² Totale escluse aree scoperte: 69 m²	Euro 418,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in virtù dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA BORGHESIANA n. 48/A, Interno 4B Piano T-1
Notifica	Partita
Assonazione	«classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 701/94)»

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1018 - Particella 4155

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1018	4155	4	6		A/2	5	3 vani		Euro 418,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2013 Pratica n. RM036948 in atti dal 11/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78546/1/2013)

Indirizzo	VIA BORGHESIANA n. 48/A, Interno 4B Piano T-1
Notifica	Partita
Assonazione	«classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 701/94)»

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1018 - Particella 4155

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1018	4155	4	6		A/2	5	3 vani		Euro 418,33	COSTITUZIONE del 11/05/2012 Pratica n. RM0126245 in atti dal 11/05/2012 COSTITUZIONE (n. 8469 1/2012)

Indirizzo	VIA BORGHESIANA n. 48/A, Interno 4B Piano T-1
Notifica	Partita
Assonazione	«classamento e rendita proposti (L.n. 701/94)»

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/3
DATI DERIVANTI DA	Atto del 01/06/2012 Pubblico ufficiale SILVESTRONI VINCENZO Sede ROMA (RM) Esportata n. 29906 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 46926 1/2012 Esperto P.I. in ROMA 1 in atti dal 18/06/2012		

Situazione degli intestati dal 11/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/3 fino al 01/06/2012
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 11/05/2012 Pratica n. RM0126245 in atti dal 11/05/2012 COSTITUZIONE (n. 8469 1/2012)		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BORGHESIANA N. 48, INTERNO 3, PIANO T

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 1018 Particella: 4155 Sub.: 12

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1018	4155	12	6		C/6	7	18 m²	Totale: 18 m²	Euro 33,47	Variazione del 09/11/2015 - Investimento in virtù dei dati di superficie
Indirizzo		VIA BORGHESIANA n. 48 Interno 3 Piano T										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e risulta non rettificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1018 - Particella 4155

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1018	4155	12	6		C/6	7	18 m²		Euro 33,47	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2013 Pratica n. RM0569888 in atti dal 11/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78546 1/2013)
Indirizzo		VIA BORGHESIANA n. 48 Interno 3 Piano T										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e risulta non rettificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1018 - Particella 4155

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1018	4155	12	6		C/6	7	18 m²		Euro 33,47	COSTITUZIONE del 11/05/2012 Pratica n. RM0526245 in atti dal 11/05/2012 COSTITUZIONE (n. 8489 1/2012)
Indirizzo		VIA BORGHESIANA n. 48 Interno 3 Piano T										
Notifica												
Annotazioni		-classamento e risulta propri (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 01/06/2012 Pubblico ufficiale SILVESTRONI VINCENZO Sede ROMA (RM) Esperto n. 289806 - COMPREVENDITA Nota presentato con Modello Unico n. 48926 1/2012 Esperto P di ROMA 1 in atti dal 18/06/2012			

Situazione degli intestati dal 11/05/2012

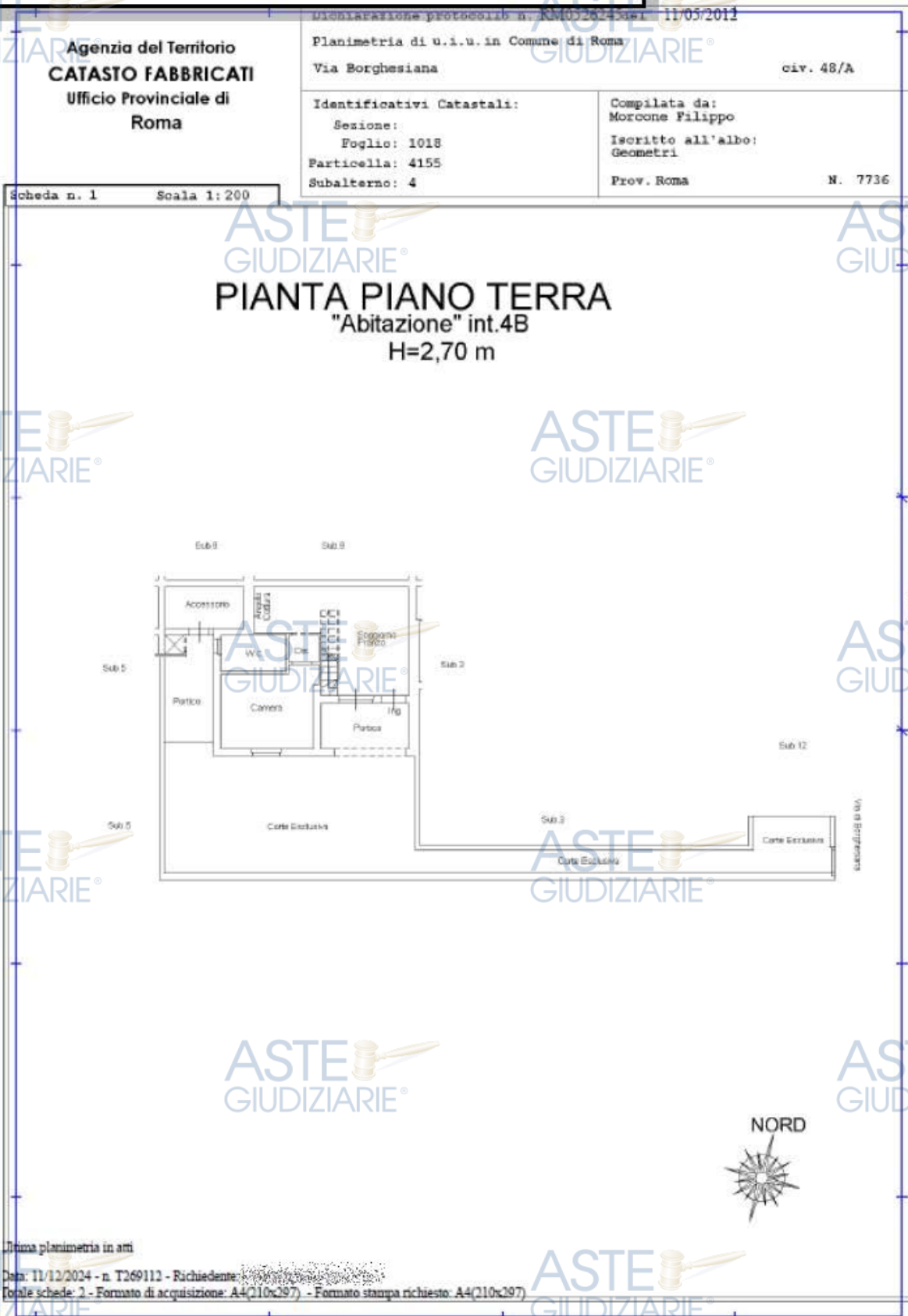
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 01/06/2012
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 11/05/2012 Pratica n. RM0526245 in atti dal 11/05/2012 COSTITUZIONE (n. 8489 1/2012)			

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BORGHESIANA N. 48/A, INTERNO 4B, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1018	4155	4	6	A2	5	3 vani	78 mq	418,33 €	T - 1		

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.1018, p.lla 4155, sub. 4



CORRISPONDENZA CATASTALE:

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BORGHESIANA N. 48, INTERNO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	4155	12	6	C6	7	18	18 mq	33,47 €	T	



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.1018, p.lla 4155, sub.

CORRISPONDENZA CATASTALE:

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

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in discreto stato manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio plurifamiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ad uso abitativo ed è sito al piano terra; al piano primo mansardato (non abitabile) sono presenti le soffitte ed un locale tecnico, trasformato illegittimamente in bagno.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nel bagno al P.T. è presente rivestimento e pavimento in maioliche.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

La pavimentazione dell'immobile sono in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono anch'essi in legno con vetrocamera, con persiane.

L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

L'immobile è provvisto di impianto di raffrescamento a pompa di calore e split.

L'immobile è inoltre dotato di impianto fotovoltaico costituito da n. 10 pannelli solari posti in opera sul tetto a falde ed un inverter posto all'interno di una soffitta.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per entrare nel compendio pignorato è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/06/2025.

Pertanto, il compendio immobiliare risulta libero.

Custode delle chiavi: NOTAIO ELISABETTA CINOTTI.

PROVENIENZE VENTENNALI

* A [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 1018 Particella 4155 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 1018 Particella 4155 Subalterno 12 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Silvestroni Vincenzo del 1 giugno 2012 repertorio n. 269806/32914 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 18 giugno 2012 al numero di registro generale 63660 e numero di registro particolare 46926 da [REDACTED] Srl con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Roma di cui alla procedura.

* A [] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 1018 Particella 2443 Subalterno 501, riportati in NCT a Foglio 1018 Particella 1960, soppressi che generano l'ente urbano riportato in NCT a Sezione C Foglio 1018 Particella 4155 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di atto tra vivi atto di scissione del Notaio Silvestroni Vincenzo del 30 settembre 2010 repertorio n. 267241/31115 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 20 ottobre 2010 al numero di registro generale 126494 e numero di registro particolare 74233 da [] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Roma Sezione C di cui alla procedura.

* A [] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 1018 Particella 2443 Subalterno 501, riportati in NCT a Foglio 1018 Particella 1960, soppressi che generano l'ente urbano riportato in NCT a Sezione C Foglio 1018 Particella 4155 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Silvestroni Vincenzo del 13 maggio 2010 repertorio n. 266636/30652 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 9 giugno 2010 al numero di registro generale 70501 e numero di registro particolare 40756 da [] Srl con sede in Roma C.F. [] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Roma Sezione C di cui alla procedura.

* A [] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 1018 Particella 2443 Subalterno 501, riportati in NCT a Foglio 1018 Particella 1960, soppressi che generano l'ente urbano riportato in NCT a Sezione C Foglio 1018 Particella 4155 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salerno Maria del 19 dicembre 2007 repertorio n. 6607/4432 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 16 gennaio 2008 al numero di registro generale 5345 e numero di registro particolare 2906 da [] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Roma Sezione C di cui alla procedura.

* A [] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 1018 Particella 2443 Subalterno 501, riportati in NCT a Foglio 1018 Particella 1960, soppressi che generano l'ente urbano riportato in NCT a Sezione C Foglio 1018 Particella 4155 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salerno Maria del 23 dicembre 2003 repertorio n. 4876/3113 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 13 gennaio 2004 al numero di registro generale 2847 e numero di registro particolare 2058 [] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Roma Sezione C di cui alla procedura.

* A [] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 1018 Particella 2443 Subalterno 501, riportati in NCEU a Foglio 977 Particella 415, riportati in NCT a Foglio 1018 Particella 1960, soppressi che generano l'ente urbano riportato in NCT a Sezione C Foglio 1018 Particella 4155 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Gamberale Alex del 31 maggio 2002 repertorio n. 41286/12535 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 19 giugno 2002 al numero di registro generale 68190 e numero di registro particolare 44918 da [] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Roma Sezione C di cui alla procedura.

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 15/06/2012 - Registro Particolare 8209 Registro Generale 62866
Pubblico ufficiale SILVESTRONI VINCENZO Repertorio 269795/32905 del 31/05/2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 25279 del 2011
2. TRASCRIZIONE del 18/06/2012 - Registro Particolare 46926 Registro Generale 63660
Pubblico ufficiale SILVESTRONI VINCENZO Repertorio 269806/32914 del 01/06/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 14/09/2023 - Registro Particolare 81595 Registro Generale 110902
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 26611 del 17/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Destinazione urbanistica di nuovo p.r.g.: Città Della Trasformazione: Ambiti A Pianificazione Particolareggiata Definita

Destinazione urbanistica p.r.g. previgente: zona o - recupero urbanistico
zona o di p.r.g. nucleo 17 prato fiorito. il p.p approvato con delib. g.r. 2016 del 21/12/01, prevede: zona di conservazione completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista i.f. 0,8 mc/mq.

Vincoli esistenti e Nulla Osta:

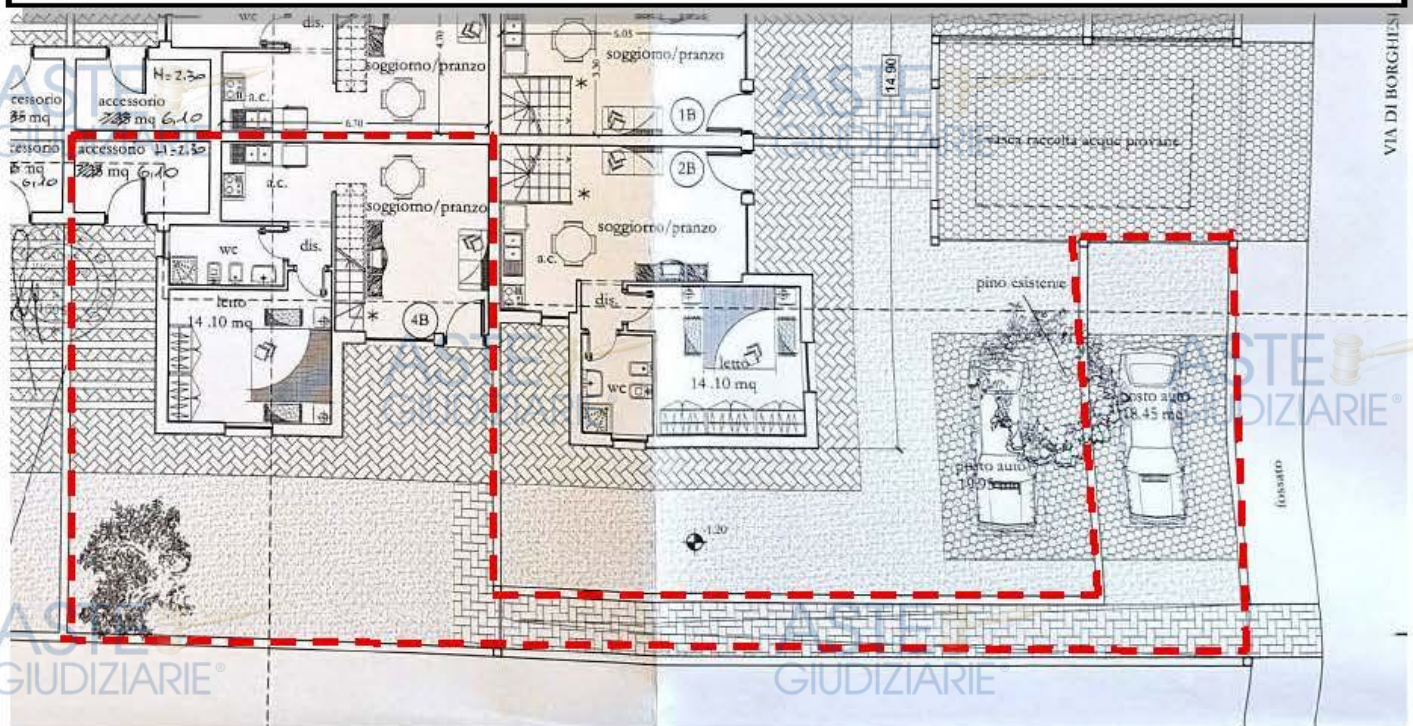
- Rispetto Falde Idriche Acea n. 36164 del 17/12/2010
- Prevenzione Inquinamento Acustico E Atmosferico Dipartimento X U.O.7 n. 88023 del 16/12/2010
- Aree Assoggettate Al D. L.Vo 490/99 E Successive Modifiche (Ex Legge 1089/39 Vincolo Archeologico)
Soprintendenza Archeologica n. 40165 del 15/12/2010



SCHEMA DATI TECNICI INTERVENTO LEGITTIMATO DAL P.D.C. 315/2011

Opere da realizzare	Un corpo di fabbrica con destinazione residenziale per civile abitazione
Proprietà del terreno S.r.l.
Ubicazione	Comune di Roma Municipio VIII Via Melissano - Via della Borghesiana snc loc. "Prato Fiorito"
Dati Catastali	Foglio 1018, All.to 1371 Particelle 1960-2443
Superficie del lotto	1500 mq
Dati PRG	Piano Particolareggiato n° 17 "Prato Fiorito" "Zona di Conservazione, Completamento e Nuova Edificazione Residenziale"
Superficie a parcheggio pertinenziale	131,40 mq > 120,00 mq (1/10 volume residenziale progettati)
Volume residenziale ammissibile	1200,00 mc
Volume residenziale progettato	1199,10 mc
Regolamentazione di PRG	Zona "O"

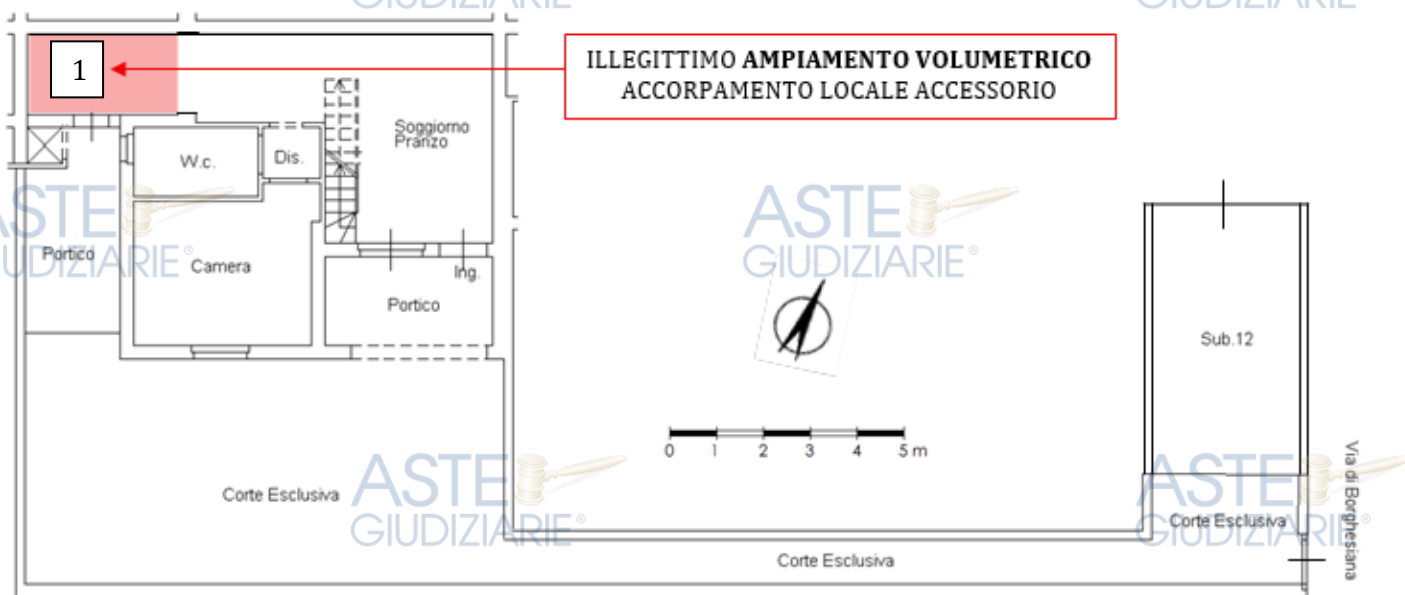
STRALCIO PIANTA P.T. PROGETTO ASSENTITO CON PERIMETRAZIONE COMPENDIO PIGNORATO



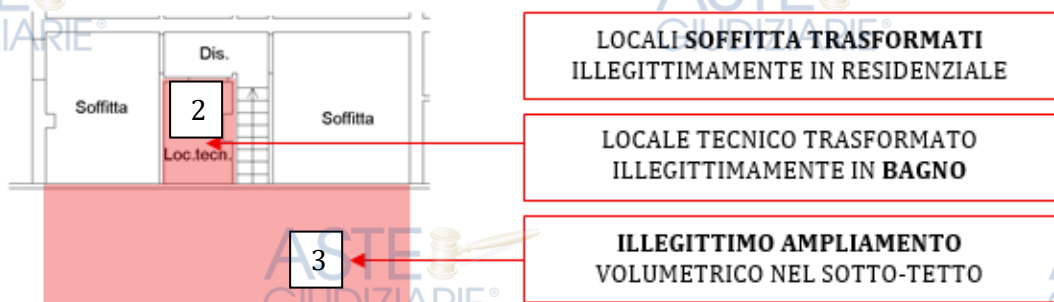
Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali rilevate:

- Illegittimo ampliamento volumetrico al P.T. **(1)**;
- Realizzazione bagno nel locale tecnico al piano mansardato **(2)**;
- Ampliamento volumetrico e trasformazione in residenziale della soffitta non abitabile **(3)**;

PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI (PIANO TERRA):



PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI (PIANO PRIMO MANSARDATO):



Fino a quando non verrà ricostituita - a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - la legittimità urbanistica dell'immobile, ripristinando l'immobile conformemente a quanto previsto nel progetto assentito dal Comune di Roma con permesso di costruire n. 315/2011, quanto sopra descritto avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità nel "libero mercato" del compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Inoltre, si precisa che il compendio immobiliare pignorato è, allo stato attuale, sprovvisto di certificato di agibilità.



La descritta situazione urbanistica verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del prezzo da porre a base d'asta.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BORGHESIANA n. 48/A, interno 4B, piano T-1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4155, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BORGHESIANA n. 48, interno 3, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4155, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del compendio immobiliare pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

• **VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE**

Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Suburbana/ACQUA VERGINE/PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO,MONFORTANO
 Codice di zona: E22
 Microzona catastale n.: 196
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	6,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1550	L	5,5	8	L
Villa e Villini	NORMALE	1400	2050	L	6	9	L

• **VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA**

Z13 Torre Angela (Municipio: VI - ex Municipio VIII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	1679,12	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	21673	Abitazioni - I fascia	1.700,00 / 6,30
Non occupate	2759	Abitazioni - II fascia	1.500,00 / 5,00
Totale	24432	Uffici	1.700,00 / 5,00
Abitazioni occupate:		Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	1.800,00 / 8,50
In proprietà	50,30%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	1.000,00 / 4,50
In locazione	42,00%	Locali - complessi attività terziarie industriali	nq / nq
Altro	7,70%	Locali - complessi attività turistiche	nq / nq
		Boxes e posti auto	900,00 / 4,00

Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - I numero 2025

• **VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:**



€ 199.000

Villa a schiera via di Pratolungo Casilino, Borghesiana, Roma

4 locali 110 m² 2 bagni No Ascensore

Balcone

[MESSAGGIO](#) [VISITA](#)

€/mq 1.800



€ 90.000

Bilocale via Corato 16, Borghesiana, Roma

2 locali

45 m²

1 bagno

Piano 1

Ascensore

Balcone

MESSAGGIO

VISITA

€/mq 2.000

COMPENDIO IMMOBILIARE	Superficie convenzionale complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<p>Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA BORGHESIANA n. 48/A, interno 4B, piano T-1</p> <p>Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - VIA BORGHESIANA n. 48, interno 3, piano T</p>	mq 85,00 (cfr. calcoli a pag. 7)	€/mq 1.700,00 considerato anche lo stato manutentivo	€ 144.500,00	100,00 %	€ 144.500,00

DEPREZZAMENTI:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica; assenza di certificato di agibilità	5,00	%

VALORE FINALE DI STIMA: € 123.000,00 (arrotondato per eccesso)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto *esperto ex art. 568 c.p.c.* deposita la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 24/06/2025

L'esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea



ALLEGATI:

- ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE.pdf
- ATTO CESSIONE GRATUITA AREA AL COMUNE.pdf
- ATTO DI ACQUISTO TERRENO + LOC. DEMOLITO_2010.pdf
- ATTO DI PROVENIENZA 2012.pdf
- ATTO DI SCISSIONE_2010.pdf
- ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO.pdf
- CONDONO EDILIZIO PREESISTENTE LOCALE MAGAZZINO.pdf
- ELABORATI PLANIMETRICI.pdf
- ESTRATTO DI MAPPA.pdf
- FOTOGRAFIE.rar
- ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE.pdf
- PERMESSO DI COSTRUIRE 2011_315.pdf
- PLN FGL 1018 PART 4155 SUB 4.pdf
- PLN FGL 1018 PART 4155 SUB 12.pdf
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- STRALCI PROGETTO ASSENTITO.pdf
- VERBALI DI ACCESSO.pdf

LOTTO UNICO

Piena proprietà dei seguenti beni immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BORGHESIANA n. 48/A, interno 4B, piano T-1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4155, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
L'immobile si sviluppa sui piani terra (residenziale) e primo mansardato (non abitabile), distinto con il numero interno 4 (quattro) dell'edificio "B", composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, accessorio, due portici e corte di pertinenza esclusiva al piano terra e da un disimpegno, due locali soffitta e locale tecnico al piano primo.
Confini: Appartamenti censiti con i subb. 3 - 5 - 9, affaccio su Via Borghesiana.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BORGHESIANA n. 48, interno 3, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4155, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Confini: Posto auto esterno censito con il sub. 3, area esterna comune censita con il sub. 1 (B.C.N.C.), Via Borghesiana.

Il complesso residenziale, costituito da n. 8 unità immobiliari, oltre accessori e parcheggi, è stato edificato con permesso di costruire n. 315/2011.

Sono state accertate le seguenti difformità urbanistiche e catastali: ampliamento volumetrico al P.T.; realizzazione bagno nel locale tecnico al piano mansardato; ampliamento volumetrico e trasformazione in residenziale della soffitta non abitabile.

Fino a quando non verrà ricostituita - a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - la legittimità urbanistica dell'immobile, ripristinando l'immobile conformemente a quanto previsto nel progetto assentito dal Comune di Roma con permesso di costruire n. 315/2011, quanto sopra descritto avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità nel "libero mercato" del compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Infine, si precisa che il compendio immobiliare pignorato è - allo stato attuale - sprovvisto di certificato di agibilità.

Prezzo base d'asta: € 123.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.000,00

Bene N° 1 - Appartamento con corte esterna esclusiva			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BORGHESIANA n. 48/A, interno 4B, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4155, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2	Sup. utile app.to	mq 40,00
		soffitta + loc. accessorio	mq 30,00
		giardino compresi porticati	mq 85,00
Stato conservativo:	discreto		
Descrizione:	abitazione da cielo a terra che si sviluppa sui piani terra (residenziale) e primo mansardato (non abitabile), distinto con il numero interno 4 (quattro) dell'edificio "B", composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, accessorio, due portici e corte di pertinenza esclusiva al piano terra e da disimpegno, due locali soffitta e locale tecnico al piano primo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BORGHESIANA n. 48, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4155, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	discreto		
Descrizione:	Posto auto a raso		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

