

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pignotti Nevio, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E.

promossa da



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



## INCARICO

All'udienza del 09/02/2022, il sottoscritto Ing. Pignotti Nevio, con studio in Viale Filarete, 159 - 00176 - Roma (RM) , email : ing.npignotti@libero.it , PEC : n.pignotti@pec.ording.roma.it - Tel. 339 4762857, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) località Tomba di Nerone – VIA FEDERICO MASTRIGLI 24 , piano Primo int. 4 con annessa Cantina int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato .**

L'appartamento è stato visionato nel corso del sopralluogo eseguito in data 31/03/2023 unitamente al custode designato Avv. Piselli Francesco che ha redatto il verbale ( **Allegato 1** ) . Non si è altresì potuto prendere visione della cantina non essendo a disposizione le chiavi di accesso ad essa .

## DESCRIZIONE

Appartamento in Roma località “ Tomba di Nerone “ con ingresso su Via Federico Mastrigli 24 al piano primo distinto con l'int. 4 . Di pertinenza è una cantina distinta con l'int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato ( piano S1 catastale ) . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Nord di Roma Capitale in corrispondenza del Km. 9,200 della Via Cassia nel territorio del Municipio XV° ( **Allegato 2** ) . Sulla Via Cassia sono presenti , oltre ad edifici a civile abitazione , una notevole quantità di attività commerciali di vario tipo ( supermercati ed attività a livello locale ) ; scuole di istruzione di ogni ordine e grado ; farmacie e strutture sanitarie quali l'Ospedale San Pietro . Viceversa la Via Federico Mastrigli , a cui si accede percorrendo la Via Manfredi Azzarita , è una strada stretta che termina sul confine della Riserva Naturale dell'Insugherata e dove sono presenti solo edifici a civile abitazione . L'edificio in cui insiste il bene di perizia fa parte di un complesso di edifici costruiti nei primi anni ' 50 del secolo XX° dalla , su terreno di proprietà . Sul terreno - come indicato nel successivo atto di assegnazione del 12/03/1985 - furono costruiti complessivamente 6 villini bifamiliari e 5 palazzine di cui 4 composte di 8 appartamenti ed 1 composta di 10 appartamenti tutte facenti parte del “ secondo lotto del cosiddetto Villaggio dei Cronisti “ . L'accesso su Via Federico Mastrigli è esclusivamente a piedi o con l'automobile . Lo stato dei luoghi esterni del fabbricato con accesso da Via Federico Mastrigli 24 è quello della documentazione fotografica ( **Allegato 3 Foto 1-2-3** ) dove si vede che il fabbricato - con 4 piani fuori terra ed un piano scantinato – è stato realizzato , rispetto alla sede stradale , su una collinetta tale che per arrivare al portone di ingresso devono essere percorse delle gradonate ( **Foto 4-5** ) . Il costruttore con atto di assegnazione del Notaio Pocaterra Mario del 12/03/1985 Rep. n° 141800 Racc. n° 7030 registrato all'Ufficio del Registro Atti Privati di Roma in data 22/03/1985 al n° 17725/C e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/04 /1985 R.G. 26833 e R.Part. 20091 ha assegnato e trasferito alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sia l'appartamento che la cantina ( **Allegato 4** ) . In quest'atto , alla pagina 2 , viene indicata la licenza di costruzione n° 1459 A.R. rilasciata in data 10/11/1954 dal Comune di Roma per la realizzazione del complesso edilizio prima indicato . A seguito del decesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data ( Denuncia di Successione n° Vol. presentata in data all'Ufficio del Registro di Roma e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data R.G. e R.Part. ; Accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data



R.G. e R.Part. ed Atto di “ Rinuncia all’eredità “ del marito-erede Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* redatto dal Notaio Pollera Giancarlo del rep.n° racc. n° registrato all’Ufficio del Registro Atti Pubblici in data serie 1B al n° ) tutto l’asse ereditario veniva suddiviso tra i figli della de cuius Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* . Successivamente con atto di divisione a stralcio del Notaio Pollera Giancarlo del 16/06/1997 rep. n° 116570 racc. n° 18070 registrato all’Ufficio Registro di Roma in data 20/06/1997 serie 1V al n° 024376 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 20/06/1997 al R.G. 38959 e R.Part. 23497 ( **Allegato 5** ) l’appartamento e la cantina diventavano di proprietà dell’esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* . L’ingresso al fabbricato è da un portone in legno ( **Foto 6** ) a cui si accede ai vari appartamenti in totale di n° 8 suddivisi due per piano ( P.T. – P.1. – P.2 – P.3. ) . E’ presente la scala condominiale ma non l’ascensore . Dalla scala comune si accede al piano scantinato dove sono presenti delle cantine di pertinenza . Il fabbricato nel suo insieme all’esterno si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con le facciate esterne rifinite con intonaco tinteggiato . Sulle facciate sono presenti dei balconi in aggetto . La copertura è piana e praticabile .

L’appartamento int. 4 al piano primo , in normali condizioni di manutenzione , al momento del sopralluogo del 31/03/2023 risultava utilizzato come abitazione dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex moglie del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma in data 11/06/2019 rep. n° 75545 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/07/2019 al R.G. 77981 e R.Part. 54508 . Nell’appartamento si sono riscontrati degli animali così come descritto nel verbale di sopralluogo .

Risulta composto da ingresso ( **Foto 7** ) , soggiorno ( **Foto 8-9-10** ) , cucina a vista ( **Foto 11** ) , n° 2 corridoi tra loro collegati ( **Foto 12-16-17** ) , n° 4 camere da letto ( **Foto 13-14-18-19** ) e n° 2 bagni ( **Foto 15-20** ) . Di pertinenza sono n° 3 balconi a livello di cui n° 1 con accesso dal soggiorno e con affaccio su Via F. Mastigli ( **Foto 21-22** ) e gli altri due con accesso dalle camere da letto e con affaccio su distacco condominiale ( **Foto 23-24-25** ) . Alle cantine al piano scantinato si accede tramite scala comune ( **Foto 26** ) . Il piano scantinato è in mediocri condizioni di manutenzione e ha il pavimento in battuto di cemento ed le pareti ed il soffitto intonacato e tinteggiato ( **Foto 27-28** ) . La cantina int.4 si presentava chiusa con una porta realizzata con assi in legno e non si è potuto accedere all’interno per la mancanza delle chiavi . Per quanto visibile la stessa è risultata piena di materiali di vario tipo ( **Foto 29-30** ) .

Al Catasto Fabbricati l’appartamento int. 4 al piano primo e la cantina int. 4 al piano scantinato ( S1 ) è identificato al Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 di cui agli **Allegati 6-7-8** e nello specifico :

- Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 , Zc. 5 , Categoria A2 ( l’appartamento int. 4 e cantina int. 4 ) ;

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESEGUITO LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARAVA A VERBALE CHE LA PALAZZINA ERA INTERESSATA DA IMPORTANTI OPERE DI NECESSARIA MANUTENZIONE E MESSA IN SICUREZZA CONSEGNANDO UN VERBALE DI ASSEMBLEA DEL 30/03/2023 DOVE SI ESPLICITANO I NECESSARI LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA ( allegato al verbale di sopralluogo ) .

Lo stato attuale dell’ appartamento int. 4 al piano primo e della cantina int. 4 al piano scantinato , come da sopralluogo del 31/03/2023 , è quello indicato come **Allegato 9** .

L’immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ



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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni ( come dichiarato nell'atto di divisione a stralcio del Notaio Pollera Giancarlo del 16/06/1997 rep. n° 116570 racc. n° 18070 ) .

### CONFINI

- L'appartamento int. 4 al piano primo confina con distacco da Via Federico Mastrigli ; vano scala ; appartamento int. 3 ; distacco condominiale su due lati .
- La cantina int. 4 al piano scantinato confina con corridoio ; cantine int. 1 e 2 . Questi confini sono desunti dall'atto di divisione a stralcio in quanto nel corso del sopralluogo eseguito non si è riusciti ad identificare i numeri delle cantine adiacenti a quella oggetto di perizia .



### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento int. 4	123,20 mq	133,00 mq	1,00	133,00 mq	3,00 m	Primo
Balconi a livello int. 4	17,30 mq	17,30 mq	0,25	4,33 mq	3,00 m	Primo
Cantina int. 4	14,50 mq	14,50 mq	0,30	4,35 mq.	2,50 m	Scantinato – S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>141,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>141,68 mq</b>		

Le superfici sono state dedotte dalla misurazioni della planimetria attualmente depositata al Catasto Fabbricati .



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1954 al 11/03/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218 , Part. 268 , Sub. 4 , Zc. 5 Categoria A2 Cl. 2 , Cons. 6,5 Rendita € 2,04 Piano 1-S1
Dal 12/03/1985 al 22/10/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218 , Part. 268 , Sub. 4 , Zc. 5 Categoria A2 Cl.2 , Cons. 6,5 Rendita € 1.208,51 Piano 1-S1
Dal 16/06/1997 al 03/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218 , Part. 268 , Sub. 4 , Zc. 5 Categoria A2 Cl. 2 , Cons. 6,5 Superficie catastale 138 Mq. Rendita € 1.208,51 Piano 1-S1

Il titolare catastale corrisponde con quello reale . La cronistoria dei dati catastali è desunta dalle visure storiche del 11/03/2022 ( **Allegato 10** ) . E' stata eseguita una nuova visura in data 03/11/2023 ( **Allegato 10 bis** ) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	218	268	4	5	A2	2	6,5	138 mq	1.208,51 €	1-S1	

### Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda l'appartamento int. 4 al piano primo non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato e l'ultima planimetria catastale depositata in data 22/07/1980 di cui al Sub. 4 . Sono state riscontrate delle difformità evidenziate nell'**Allegato 11** che si riassumono :

- Diversa distribuzione degli spazi interni ;

Per la cantina int. 4 al piano scantinato , pur non essendo stato possibile accedere all'interno della stessa , si può ritenere di massima conforme a quanto depositato .

Sussiste corrispondenza con i dati presenti nell'atto di pignoramento .



I dati catastali sono desunti dalla visura all'attualità eseguita in data 11/03/2022 ( **Allegato 7** ) . E' stata eseguita una nuova visura in data 03/11/2023 ( **Allegato 7 bis** ) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

Agli atti del Catasto risulta una planimetria catastale d'impianto del 08/09/1959 scheda n° 0615540 a firma del Geom. Cuvocci Lamberto ed intestata a presentata in data 25/06/1965 ed una successiva planimetria ( ultima planimetria in atti ) del 30/10/1979 a firma del Geom. Parisi Mauro ed intestata a presentata in data 22/07/1980 . Le due planimetrie divergono per una diversa distribuzione interna ( ampliamento di una camera ) ma entrambe non rappresentano lo stato attuale dei luoghi così come riscontrato nel corso del sopralluogo del 31/03/2023 .

Per una migliore comprensione delle modifiche interne che hanno interessato l'appartamento int. 4 al piano primo si è redatta una tavola comparativa delle trasformazioni avvenute negli anni non potendo indicare se queste trasformazioni sono state oggetto di autorizzazioni comunali . Sarà necessario ripresentare una nuova planimetria al Catasto Fabbricati per giusta configurazione grafica dopo aver sanato la diversa distribuzione interna con una CILA a sanatoria presso il competente Municipio .

La planimetria catastale attualmente depositata al Catasto Fabbricati è indicato come **Allegato 8** .

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento al piano primo int. 4 si presenta in buone condizioni di manutenzione . La cantina int. 4 al piano scantinato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione .

## PARTI COMUNI

---

Non è possibile indicare cosa prevede il Regolamento di Condominio in quanto non desumibile dagli atti notarili consultati . L'unico dato che si può indicare è desunto dal verbale dell' assemblea condominiale del 30/03/2023 , allegato al verbale di sopralluogo , nel quale si indica che i millesimi spettanti all'appartamento dell'esecutato sono pari ad 127,664

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato in cui ricade l'appartamento e la cantina è stato realizzato con struttura portante mista ( muratura e pilastri e travi in cemento armato ) mentre i solai sono del tipo latero-cementizi . All'esterno è rifinito con intonaco tinteggiato in mediocri condizioni di manutenzione . La copertura è piana e praticabile .. All'appartamento al primo piano si accede da scala condominiale ( non è presente l'ascensore ) ed è composto da ingresso , soggiorno , cucina a vista , n° 4 camere da letto , n° 2 corridoi di disimpegno tra loro collegati e due bagni . Di pertinenza sono n° 3 balconi a livello di cui uno con accesso dal soggiorno e con affaccio su Via F. Mastigli e gli altri due con accesso dalle camere da letto e con affaccio su distacco condominiale . L'altezza interna è di mt. 3,00 . L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico , citofonico , idrico tutti realizzati sottotraccia . L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato a gas metano . L'unità immobiliare è così rifinita : pavimenti in parquet di legno in tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e dei bagni dove il pavimento è in ceramica così come i rivestimenti . Le pareti e i soffitti sono tinteggiati . Le porte interne sono in legno . Gli infissi esterni in legno a vetro singolo con avvolgibili in legno tipiche dell'epoca di costruzione ( anni ' 50 ) .

La zona cantine ha il pavimento in battuto di cemento e le pareti e i soffitti sono intonacati .



## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo del 31/03/2023 l'appartamento risultava utilizzato come abitazione dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex moglie del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma in data 11/06/2019 rep. n° 75545 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/07/2019 al R.G. 77981 e R.Part. 54508 .

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 22/10/1996	**** Omissis ****	<b>ATTO DI ASSEGNAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio POCATERRA MARIO	12/03/1985	141800	7030
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/04/1985	26883	20091
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma Atti Privati	22/03/1985	N° 17725 / C	
Dal 23/10/1996 al 14/03/1997	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RINUNCIA ALL'EREDITA' SIG.RA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio POLLERA GIANCARLO			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma Atti Pubblici	03/04/1997	N° 015723 Serie 1B	





Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1997 al 15/06/1997	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE SIG.RA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	20/08/2007	151425	60541
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio Successioni di Roma	22/04/1997	N° 26	N° 17075		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1997 al 15/06/1997	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1997 al 27/10/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio POLLERA GIANCARLO	16/06/1997	116570	18070
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	20/06/1997	38959	23497
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Roma Atti Pubblici	20/06/1997	N° 024376			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento :

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 21/02/2022 ed aggiornate al 27/10/2023 , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**  
Trascritto a Roma il 01/07/2019  
Reg. gen. 77981 - Reg. part. 54508  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante : TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 11/06/2019  
N° repertorio: 75545



Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEL 21/03/2022 AGGIORNATO AL 27/10/2023 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 4 .

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 07/06/2021  
Reg. gen. 73698 - Reg. part. 51191  
Quota : proprietà per 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEL 21/03/2022 AGGIORNATO AL 27/10/2023 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 6 .



La visura è stata effettuata presso la Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 21/02/2022 ( **Allegato 12** ) ed aggiornata al 27/10/2023 ( **Allegato 12 bis** ) . In questa nuova visura risultano n° 2 formalità in più , rispetto alla precedente visura del 2022 - entrambe del 2023 - di cui una ( identificata nell'elenco con il n° 7 ) è da riferirsi ad una divisione giudiziale di un immobile diverso da quello oggetto di pignoramento e l'altra ( identificata nell'elenco con il n° 8 ) è l'accettazione tacita dell'eredità della de cuius Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* originaria proprietaria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento .

**Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che gli oneri di cancellazione vengono calcolati dal competente ufficio a cui va depositata l'istanza di cancellazione visto che per ogni tipo di formalità ci sono costi diversi e non valutabili a priori . Detti importi da versarsi vengono definiti dall'ufficio in un termine di circa 10 giorni dal deposito dell'istanza di cancellazione .

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Le informazioni sulla normativa urbanistica sono estrapolate dal servizio on line del Comune di Roma denominato " NIC – Nuova Infrastruttura Cartografica " . In base al Vigente P.R.G. del 2008 del Comune di Roma la zona in cui è ubicata l' unità immobiliare dell'esecutata ricade nel Foglio 10 ( **Allegato 13** ) e nello specifico :

Sistemi e Regole scala 1 : 10.000 :

- Sistema Insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali ;
- La zona rientra nel PRINT ( Programma Integrato ) n° 2 Tomba di Nerone Municipio XV°( ex XX° ) ;
- Rete Ecologica scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;
- Carta per la Qualità scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;
- Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio ( P.T.P.R.) Tavola 24 Foglio 374 :
  - Tavola A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani ;
  - Tavola B : Aree Urbanizzate del P.T.P.R. ;



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'atto di assegnazione tra il costruttore e l'assegnataria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* redatto dal Notaio Pocaterra Mario di Roma del 12/03/1985 rep. n° 141800 racc. n° 7030 si evince che il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito con Licenza di Costruzione n° 1459/A.R. rilasciata dal Comune di Roma in data 10/11/1954 .

Nell'ambito delle ricerche lo scrivente ha fatto richiesta al Dipartimento PAU ( Programmazione Attuazione Urbanistica ) del Comune di Roma per avere copia della autorizzazione sopramenzionata , oltre al relativo progetto prot. 30429 del 04/10/1954 ed alla licenza edilizia in variante n° 1399 del 10/11/1955 di cui al progetto in variante prot. 26960 del 05/08/1955 . ( **Allegato 14** ) e nello specifico :

- Domanda prot. 78878 del 03/05/2023 per la Licenza di Costruzione n° 1459 A.R. del 1954 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;
- Domanda prot. 79958 del 05/05/2023 per il progetto prot. 30429 del 04/10/1954 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;
- Domanda prot. 101428 del 07/06/2023 per la licenza edilizia in variante n° 1399 AR del 10/11/1955 : l'ufficio forniva il documento richiesto ;

La proprietaria del terreno presentava al Comune di Roma Ripartizione V° una domanda registrata al prot. 30429 del 04/10/1954 per la costruzione di n° 6 villini e di n° 5 palazzine . Come risulta dalla relazione tecnica allegata alla domanda “ il progetto prevede la costruzione di n° 6 villini costituiti ognuno da un piano cantinato , un piano rialzato e un piano primo e di n° 5 palazzine costituite ognuna da un piano cantinato , un piano rialzato , un primo , un secondo ed un terzo piano “ .

Per ogni palazzina “ erano previsti 8 appartamenti ( due per piano ) “ serviti da una scala disposta sul prospetto principale del fabbricato .

Per detto progetto veniva rilasciata la licenza edilizia n° 1459 A.R. del 10/11/1954 ( **Allegato 15** ) . Nel progetto approvato le unità immobiliari , oggetto di perizia , per una migliore identificazione sono colorate in rosso .

Successivamente la “ presentava al Comune di Roma Ripartizione V° una domanda registrata al prot. 26960 del 05/08/1955 finalizzata all'approvazione alla variante relativa alla ubicazione delle palazzine 1 e 2 . Come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante , la “ palazzina 2 ( quella in cui oggi insistono i beni oggetto di perizia ) cambia sostanzialmente di ubicazione passando da valle a monte della strada . Le sue possibilità di vista panoramica vengono largamente migliorate dall'elevamento di quota di circa 12 m. e dall'avere tutti i lati completamente liberi mentre una maggiore esposizione al sole ne risulta dal suo nuovo orientamento “ . Per detto progetto risulta rilasciata la licenza edilizia in variante n° 1399 AR del 10/11/1955 ( **Allegato 16** ) .

Lo stato attuale dei luoghi , relativamente all'appartamento int. 4 al piano primo è in difformità rispetto a quello previsto dal progetto approvato per una diversa distribuzione interna degli spazi come indicato nell'**Allegato 17** . Lo stato attuale dei luoghi della cantina int. 4 al piano cantinato corrisponde , per quanto riguarda la disposizione e le dimensioni , a quello previsto nel progetto approvato .

Non risultano presentate domande di condono edilizio dall'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , a sanare le difformità urbanistiche riscontrate .

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

## Spese condominiali

Non è possibile in assenza di informazioni indicare l'importo medio annuo delle spese condominiali .

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

**Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) località Tomba di Nerone – VIA FEDERICO MASTRIGLI 24 , piano Primo int. 4 con annessa Cantina int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato .**

Appartamento in Roma località “ Tomba di Nerone “ con ingresso su Via Federico Mastrigli 24 al piano primo distinto con l'int. 4 . Di pertinenza è una cantina distinta con l'int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato ( piano S1 catastale ) . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Nord di Roma Capitale in corrispondenza del Km. 9,200 della Via Cassia nel territorio del Municipio XV° ( Allegato 2 ) . Sulla Via Cassia sono presenti , oltre ad edifici a civile abitazione





, una notevole quantità di attività commerciali di vario tipo ( supermercati ed attività a livello locale ) ; scuole di istruzione di ogni ordine e grado ; farmacie e strutture sanitarie quali l'Ospedale San Pietro . Viceversa la Via Federico Mastrigli , a cui si accede percorrendo la Via Manfredi Azzarita , è una strada stretta che termina sul confine della Riserva Naturale dell'Insugherata e dove sono presenti solo edifici a civile abitazione . L'edificio in cui insiste il bene di perizia fa parte di un complesso di edifici costruiti nei primi anni ' 50 del secolo XX° dalla , su terreno di proprietà . Sul terreno - come indicato nel successivo atto di assegnazione del 12/03/1985 - furono costruiti complessivamente 6 villini bifamiliari e 5 palazzine di cui 4 composte di 8 appartamenti ed 1 composta di 10 appartamenti tutte facenti parte del " secondo lotto del cosiddetto Villaggio dei Cronisti " . L'accesso su Via Federico Mastrigli è esclusivamente a piedi o con l'automobile . Lo stato dei luoghi esterni del fabbricato con accesso da Via Federico Mastrigli 24 è quello della documentazione fotografica ( Allegato 3 Foto 1-2-3 ) dove si vede che il fabbricato - con 4 piani fuori terra ed un piano scantinato - è stato realizzato , rispetto alla sede stradale , su una collinetta tale che per arrivare al portone di ingresso devono essere percorse delle gradonate ( Foto 4-5 ) . Il costruttore con atto di assegnazione del Notaio Pocaterra Mario del 12/03/1985 Rep. n° 141800 Racc. n° 7030 registrato all'Ufficio del Registro Atti Privati di Roma in data 22/03/1985 al n° 17725/ C e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/04/1985 R.G. 26833 e R.Part. 20091 ha assegnato e trasferito alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sia l'appartamento che la cantina ( Allegato 4 ) . In quest'atto , alla pagina 2 , viene indicata la licenza di costruzione n° 1459 A.R. rilasciata in data 10/11/1954 dal Comune di Roma per la realizzazione del complesso edilizio prima indicato . A seguito del decesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data ( Denuncia di Successione n° Vol. presentata in data all'Ufficio del Registro di Roma e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data R.G. e R.Part. ; Accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data R.G. e R.Part. ed Atto di " Rinuncia all'eredità " del marito-erede Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* redatto dal Notaio Pollera Giancarlo del rep.n° racc. n° registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici in data serie 1B al n° ) tutto l'asse ereditario veniva suddiviso tra i figli della de cuius Sigg .ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* . Successivamente con atto di divisione a stralcio del Notaio Pollera Giancarlo del 16/06/1997 rep. n° 116570 racc. n° 18070 registrato all'Ufficio Registro di Roma in data 20/06/1997 serie 1V al n° 024376 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II . Roma 1 in data 20/06/1997 al R.G. 38959 e R.Part. 23497 ( Allegato 5 ) l'appartamento e la cantina diventavano di proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* . L'ingresso al fabbricato è da un portone in legno ( Foto 6 ) a cui si accede ai vari appartamenti in totale di n° 8 suddivisi due per piano ( P.T. - P.1. - P.2 - P.3. ) . E' presente la scala condominiale ma non l'ascensore . Dalla scala comune si accede al piano scantinato dove sono presenti delle cantine di pertinenza . Il fabbricato nel suo insieme all'esterno si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con le facciate esterne rifinite con intonaco tinteggiato . Sulle facciate sono presenti dei balconi in aggetto . La copertura è piana e praticabile .

L'appartamento int. 4 al piano primo , in normali condizioni di manutenzione , al momento del sopralluogo del 31/03/2023 risultava utilizzato come abitazione dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex moglie del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dai suoi figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma in data 11/06/2019 rep. n° 75545 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/07/2019 al R.G. 77981 e R.Part. 54508 . Nell'appartamento si sono riscontrati degli animali così come descritto nel verbale di sopralluogo .

Risulta composto da ingresso ( Foto 7 ) , soggiorno ( Foto 8-9-10 ) , cucina a vista ( Foto 11 ) , n° 2 corridoi tra loro collegati ( Foto 12-16-17 ) , n° 4 camere da letto ( Foto 13-14-18-19 ) e n° 2 bagni ( Foto 15-20 ) . Di pertinenza sono n° 3 balconi a livello di cui n° 1 con accesso dal soggiorno e con affaccio su Via F. Mastrigli ( Foto 21-22 ) e gli altri due con accesso dalle camere da letto e con affaccio su distacco condominiale ( Foto 23-24-25 ) . Alle cantine al piano scantinato si accede tramite scala comune ( Foto 26 ) . Il piano scantinato è in mediocri condizioni di manutenzione e





ha il pavimento in battuto di cemento ed le pareti ed il soffitto intonacato e tinteggiato ( Foto 27-28 ) . La cantina int.4 si presentava chiusa con una porta realizzata con assi in legno e non si è potuto accedere all'interno per la mancanza delle chiavi . Per quanto visibile la stessa è risultata piena di materiali di vario tipo ( Foto 29-30 ) .

Al Catasto Fabbricati l'appartamento int. 4 al piano primo e la cantina int. 4 al piano scantinato ( S1 ) è identificato al Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 di cui agli Allegati 6-7-8 e nello specifico :

- Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 , Zc. 5 , Categoria A2 ( l'appartamento int. 4 e cantina int. 4 ) ;

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

**Valore di stima complessivo dei beni: € 275.142,56**

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

**a) Lo stato dei luoghi dell'appartamento int. 4 piano primo ( Sub. 4 ) non è conforme alla planimetria catastale depositata e a quanto previsto nel progetto approvato dal Comune di Roma di cui al prot. 30429 / 1954 licenza di costruzione n° 1459 A.R. del 10/11/1954 per una diversa distribuzione degli spazi interni ;**

**b) Per le difformità urbanistiche riscontrate non risultano presentate al Comune di Roma domande per l'ottenimento della concessione in sanatoria ;**

Il valore O.M.I. ( Osservatorio Mercato Immobiliare ) della Agenzia delle Entrate aggiornato al 1° Semestre 2023 per la Zona D31/Periferia/CASSIA DUE PONTI ( Via Oriolo Romano ) fornisce valori di mercato per abitazioni civili in uno stato conservativo Normale compresi tra Euro/mq. 2.300,00 - 3.300,00 con un valore medio di Euro/mq. 2.800,00 . Dal sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) per abitazioni in stabili nella fascia media nella Zona Cassia – Due Ponti – Via Oriolo Romano si danno valori di mercato compresi tra Euro/mq. 2.136,00 - 3.125,00 con un valore medio di Euro/mq. 2.630,00 . Considerando una media tra i valori medi forniti dall' OMI e dal Borsino Immobiliare si arriva ad un valore di Euro/mq. 2.715,00 . Si assume un prezzo medio per immobili in condizioni normali di manutenzione di Euro/mq. 2.750,00 . Visto le caratteristiche di manutenzione mediocri del fabbricato in cui è compreso l'appartamento oggetto di valutazione si ritiene corretto applicare un coefficiente di deprezzamento del 15% sul valore unitario . Quindi Euro/mq. 2.750,00 – 15% = Euro/mq. 2.337,50 . Ai fini della determinazione del valore finale del bene questo è dato dal valore attuale di mercato a cui va detratto il costo per la presentazione della nuova planimetria catastale in sostituzione di quella esistente per giusta configurazione grafica per un costo presunto di Euro 500,00 compresi i diritti catastali ed un costo per la presentazione di una CILA a sanatoria per la sistemazione delle difformità urbanistiche derivanti da una modifica della distribuzione interna nel corso degli anni per un costo presunto di Euro 3.000,00 compresi i diritti comunali . A questi importi si ritiene opportuno aggiungere una detrazione del 10% dell'importo di stima quale garanzia per vizi occulti e gli oneri condominiali ancora da corrispondere al Condominio.

Per conoscere l'importo di questi lo scrivente ha inviato in data 13/06/2023 all'amministrazione del Condominio presso lo Studio che ha trasmesso gli estratti conto aggiornati al 13/06/2023 per i Sigg. ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( esecutato e proprietario dell'immobile ) ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( coniuge separata ma assegnataria dell'immobile ) . Da questi estratti conto risulta oneri da corrispondere a carico del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari ad Euro 13.496,00 e a carico della Sig.ra \*\*\*\*



Omissis \*\*\*\* pari ad Euro 5.881,00 per un totale complessivo di Euro 19.377,00 ( Allegato 18 ) . Lo stesso Amministratore ha fatto presente che allo stato attuale non sono stati deliberati lavori straordinari e che vi siano delle quote di pagamento a carico del debitore pignorato ( Allegato 19 ) .

Pertanto Euro/mq. 2.337,50 x Mq. 141,68 = Euro 331.177,00 - Euro 500,00 ( costo per rettifica planimetria catastale ) - Euro 3.000,00 ( costo per presentazione CILA a sanatoria al competente Municipio ) - Euro 33.117,70 ( 10% importo di stima per garanzia di vizi ) – Euro 19.377,00 ( oneri condominiali ancora da corrispondere ) = Euro 275.182,30 .

Euro 275.182,30 : Mq. 141,68 = Euro/mq. 1.942,28 che si arrotonda ad Euro/mq. 1.942,00 per un importo di Euro 275.142,56 come da riquadro finale .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in Roma (RM) – VIA FEDERICO MASTRIGLI 24 , piano Primo int. 4 e Cantina int. 4 al piano scantinato ( S1 catastale )	141,68 mq	1.942,00 €/mq	€ 275.142,56	100,00%	€ 275.142,56
<b>Valore di stima complessivo dei beni :</b>					<b>€ 275.142,56</b>

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 03/11/2023

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

Ing. Pignotti Nevio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) località Tomba di Nerone – VIA FEDERICO MASTRIGLI 24 , piano Primo int. 4 con annessa Cantina int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato .**

Appartamento in Roma località “ Tomba di Nerone “ con ingresso su Via Federico Mastrigli 24 al piano primo distinto con l'nt. 4 . Di pertinenza è una cantina distinta con l'int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato ( piano S1 catastale ) . La zona in cui è ubicato l'immobile si trova nel quadrante Nord di Roma Capitale in corrispondenza del Km. 9,200 della Via Cassia nel territorio del Municipio XV° ( Allegato 2 ) . Sulla Via Cassia sono presenti , oltre ad edifici a civile abitazione , una notevole quantità di attività commerciali di vario tipo ( supermercati ed attività a livello locale ) ; scuole di istruzione di ogni ordine e grado ; farmacie e strutture sanitarie quali l'Ospedale San Pietro . Viceversa la Via Federico Mastrigli , a cui si accede percorrendo la Via Manfredi Azzarita , è una strada stretta che termina sul confine della Riserva Naturale dell'Insugherata e dove sono presenti solo edifici a civile abitazione . L'edificio in cui insiste il bene di perizia fa parte di un complesso di edifici costruiti nei primi anni ' 50 del secolo XX° dalla . , su terreno di proprietà . Sul terreno - come indicato nel successivo atto di assegnazione del 12/03/1985 - furono costruiti complessivamente 6 villini bifamiliari e 5 palazzine di cui 4 composte di 8 appartamenti ed 1 composta di 10 appartamenti tutte facenti parte del “ secondo lotto del cosiddetto Villaggio dei Cronisti “ . L'accesso su Via Federico Mastrigli è esclusivamente a piedi o con l'automobile . Lo stato dei luoghi esterni del fabbricato con accesso da Via Federico Mastrigli 24 è quello della documentazione fotografica ( Allegato 3 Foto 1-2-3 ) dove si vede che il fabbricato - con 4 piani fuori terra ed un piano scantinato – è stato realizzato , rispetto alla sede stradale , su una collinetta tale che per arrivare al portone di ingresso devono essere percorse delle gradonate ( Foto 4-5 ) . Il costruttore con atto di assegnazione del Notaio Pocaterra Mario del 12/03/1985 Rep. n° 141800 Racc. n° 7030 registrato all'Ufficio del Registro Atti Privati di Roma in data 22/03/1985 al n° 17725/ C e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/04/1985 R.G. 26833 e R.Part. 20091 ha assegnato e trasferito alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sia l'appartamento che la cantina ( Allegato 4 ) . In quest'atto , alla pagina 2 , viene indicata la licenza di costruzione n° 1459 A.R. rilasciata in data 10/11/1954 dal Comune di Roma per la realizzazione del complesso edilizio prima indicato . A seguito del decesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data ( Denuncia di Successione n° Vol. presentata in data all'Ufficio del Registro di Roma e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data R.G. e R.Part. ; Accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 07/06/2023 R.G. e R.Part. ed Atto di “ Rinuncia all'eredità “ del marito-erede Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* redatto dal Notaio Pollera Giancarlo del rep.n° racc. n° registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici in data 03/04/1997 serie 1B al n° 015723 ) tutto l'asse ereditario veniva suddiviso tra i figli della de cuius Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* . Successivamente con atto di divisione a stralcio del Notaio Pollera Giancarlo del 16/06/1997 rep. n° 116570 racc. n° 18070 registrato all'Ufficio Registro di Roma in data 20/06/1997 serie 1V al n° 024376 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 20/06/1997 al R.G. 38959 e R.Part. 23497 ( Allegato 5 ) l'appartamento e la cantina diventavano di proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* . L'ingresso al fabbricato è da un portone in legno ( Foto 6 ) a cui si accede ai vari appartamenti in totale di n° 8 suddivisi due per piano ( P.T. – P.1. – P.2 – P.3. ) . E' presente la scala condominiale ma non l'ascensore . Dalla scala comune si accede al piano scantinato dove sono presenti delle cantine di pertinenza . Il fabbricato nel suo insieme all'esterno si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con le facciate esterne rifinite con intonaco tintecciato . Sulle facciate sono presenti dei balconi in pagellatura di ferro e alluminio esecutore personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'appartamento int. 4 al piano primo , in normali condizioni di manutenzione , al momento del sopralluogo del 31/03/2023 risultava utilizzato come abitazione dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex moglie del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma in data 11/06/2019 rep. n° 75545 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/07/2019 al R.G. 77981 e R.Part. 54508 . Nell'appartamento si sono riscontrati degli animali così come descritto nel verbale di sopralluogo .

Risulta composto da ingresso ( Foto 7 ) , soggiorno ( Foto 8-9-10 ) , cucina a vista ( Foto 11 ) , n° 2 corridoi tra loro collegati ( Foto 12-16-17 ) , n° 4 camere da letto ( Foto 13-14-18-19 ) e n° 2 bagni ( Foto 15-20 ) . Di pertinenza sono n° 3 balconi a livello di cui n° 1 con accesso dal soggiorno e con affaccio su Via F. Mastigli ( Foto 21-22 ) e gli altri due con accesso dalle camere da letto e con affaccio su distacco condominiale ( Foto 23-24-25 ) . Alle cantine al piano scantinato si accede tramite scala comune ( Foto 26 ) . Il piano scantinato è in mediocri condizioni di manutenzione e ha il pavimento in battuto di cemento ed le pareti ed il soffitto intonacato e tinteggiato ( Foto 27-28 ) . La cantina int.4 si presentava chiusa con una porta realizzata con assi in legno e non si è potuto accedere all'interno per la mancanza delle chiavi . Per quanto visibile la stessa è risultata piena di materiali di vario tipo ( Foto 29-30 ) .

Al Catasto Fabbricati l'appartamento int. 4 al piano primo e la cantina int. 4 al piano scantinato ( S1 ) è identificato al Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 di cui agli Allegati 6-7-8 e nello specifico :

- Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 , Zc. 5 , Categoria A2 ( l'appartamento int. 4 e cantina int. 4 ) ;

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

Destinazione urbanistica : Le informazioni sulla normativa urbanistica sono estrapolate dal servizio on line del Comune di Roma denominato " NIC – Nuova Infrastruttura Cartografica " . In base al Vigente P.R.G. del 2008 del Comune di Roma la zona in cui è ubicata l' unità immobiliare dell'esecutato ricade nel Foglio 10 ( Allegato 13 ) e nello specifico :

Sistemi e Regole scala 1 : 10.000 :

- Sistema Insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali ;

- La zona rientra nel PRINT ( Programma Integrato ) n° 2 Tomba di Nerone Municipio XV°( ex XX°);

- Rete Ecologica scala 1 : 10.000 : nessuna prescrizione ;

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

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

- Tavola A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani ;

- Tavola B : Aree Urbanizzate del P.T.P.R. ;

Nel corso degli accertamenti si è riscontrato che :

a) Lo stato dei luoghi dell'appartamento int. 4 piano primo ( Sub. 4 ) non è conforme alla planimetria catastale depositata e a quanto previsto nel progetto approvato dal Comune di Roma di cui al prot. 30429 / 1954 licenza di costruzione n° 1459 A.R. del 10/11/1954 per una diversa distribuzione degli spazi interni ;

b) Per le difformità urbanistiche riscontrate non risultano presentate al Comune di Roma domande per l'ottenimento della concessione in sanatoria ;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**



**Bene N° 1 - Appartamento con Cantina**

<b>Ubicazione :</b>	Roma (RM) – VIA FEDERICO MASTRIGLI 24 piano 1 int. 4 con annessa Cantina int. 4 al piano scantinato ( S1 catastale )		
<b>Diritto reale :</b>	Proprietà	<b>Quota pignorata</b>	1/1
<b>Tipologia immobile :</b>	Appartamento al piano primo int. 4 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 218 , Part. 268 Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2 con annessa Cantina int. 4 al piano scantinato ( S1 )	<b>Superficie</b>	141,68 mq
<b>Stato conservative:</b>	L'appartamento al piano primo int. 4 si presenta in buone condizioni di manutenzione . La cantina int. 4 al piano scantinato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione .		
<b>Descrizione :</b>	<p>Appartamento in Roma località “ Tomba di Nerone “ con ingresso su Via Federico Mastrigli 24 al piano primo distinto con l’nt. 4 . Di pertinenza è una cantina distinta con l’int. 4 al piano scantinato dello stesso fabbricato ( piano S1 catastale ) . La zona in cui è ubicato l’immobile si trova nel quadrante Nord di Roma Capitale in corrispondenza del Km. 9,200 della Via Cassia nel territorio del Municipio XV° ( Allegato 2 ) . Sulla Via Cassia sono presenti , oltre ad edifici a civile abitazione , una notevole quantità di attività commerciali di vario tipo ( supermercati ed attività a livello locale ) ; scuole di istruzione di ogni ordine e grado ; farmacie e strutture sanitarie quali l’Ospedale San Pietro . Viceversa la Via Federico Mastrigli , a cui si accede percorrendo la Via Manfredi Azzarita , è una strada stretta che termina sul confine della Riserva Naturale dell’Insugherata e dove sono presenti solo edifici a civile abitazione . L’edificio in cui insiste il bene di perizia fa parte di un complesso di edifici costruiti nei primi anni ‘ 50 del secolo XX° dalla . , su terreno di proprietà . Sul terreno - come indicato nel successivo atto di assegnazione del 12/03/1985 - furono costruiti complessivamente 6 villini bifamiliari e 5 palazzine di cui 4 composte di 8 appartamenti ed 1 composta di 10 appartamenti tutte facenti parte del “ secondo lotto del cosiddetto Villaggio dei Cronisti “ . L’accesso su Via Federico Mastrigli è esclusivamente a piedi o con l’automobile . Lo stato dei luoghi esterni del fabbricato con accesso da Via Federico Mastrigli 24 è quello della documentazione fotografica ( Allegato 3 Foto 1-2-3 ) dove si vede che il fabbricato - con 4 piani fuori terra ed un piano scantinato – è stato realizzato , rispetto alla sede stradale , su una collinetta tale che per arrivare al portone di ingresso devono essere percorse delle gradonate ( Foto 4-5 ) . Il costruttore con atto di assegnazione del Notaio Pocaterra Mario del 12/03/1985 Rep. n° 141800 Racc. n° 7030 registrato all’Ufficio del Registro Atti Privati di Roma in data 22/03/1985 al n° 17725/C e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/04/1985 R.G. 26833 e R.Part. 20091 ha assegnato e trasferito alla Sig.ra **** Omissis **** sia l’appartamento che la cantina ( Allegato 4 ) . In quest’atto , alla pagina 2 , viene indicata la licenza di costruzione n° 1459 A.R. rilasciata in data 10/11/1954 dal Comune di Roma per la realizzazione del complesso edilizio prima indicato . A seguito del decesso della Sig.ra **** Omissis **** in data ( Denuncia di Successione n° Vol. presentata in data /all’</p>		



data R.G. e R.Part. ; Accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 07/06/2023 R.G. 71137 e R.Part. 51924 ed Atto di " Rinuncia all'eredità " del marito-erede Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* redatto dal Notaio Pollera Giancarlo del rep.n° racc. n° registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici in data serie 1B al n° ) tutto l'asse ereditario veniva suddiviso tra i figli della de cuius Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* . Successivamente con atto di divisione a stralcio del Notaio Pollera Giancarlo del 16/06/1997 rep. n° 116570 racc. n° 18070 registrato all'Ufficio Registro di Roma in data 20/06/1997 serie 1V al n° 024376 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 20/06/1997 al R.G. 38959 e R.Part. 23497 ( Allegato 5 ) l'appartamento e la cantina diventavano di proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* . L'ingresso al fabbricato è da un portone in legno ( Foto 6 ) a cui si accede ai vari appartamenti in totale di n° 8 suddivisi due per piano ( P.T. – P.1. – P.2 – P.3. ) . E' presente la scala condominiale ma non l'ascensore . Dalla scala comune si accede al piano scantinato dove sono presenti delle cantine di pertinenza . Il fabbricato nel suo insieme all'esterno si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con le facciate esterne rifinite con intonaco tintecciato . Sulle facciate sono presenti dei balconi in oggetto . La copertura è piana e praticabile .

L'appartamento int. 4 al piano primo , in normali condizioni di manutenzione , al momento del sopralluogo del 31/03/2023 risultava utilizzato come abitazione dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex moglie del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma in data 11/06/2019 rep. n° 75545 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/07/2019 al R.G. 77981 e R.Part. 54508 . Nell'appartamento si sono riscontrati degli animali così come descritto nel verbale di sopralluogo .

Risulta composto da ingresso ( Foto 7 ) , soggiorno ( Foto 8-9-10 ) , cucina a vista ( Foto 11 ) , n° 2 corridoi tra loro collegati ( Foto 12-16-17 ) , n° 4 camere da letto ( Foto 13-14-18-19 ) e n° 2 bagni ( Foto 15-20 ) . Di pertinenza sono n° 3 balconi a livello di cui n° 1 con accesso dal soggiorno e con affaccio su Via F. Mastrigli ( Foto 21-22 ) e gli altri due con accesso dalle camere da letto e con affaccio su distacco condominiale ( Foto 23-24-25 ) . Alle cantine al piano scantinato si accede tramite scala comune ( Foto 26 ) . Il piano scantinato è in mediocri condizioni di manutenzione e ha il pavimento in battuto di cemento ed le pareti ed il soffitto intonacato e tintecciato ( Foto 27-28 ) . La cantina int.4 si presentava chiusa con una porta realizzata con assi in legno e non si è potuto accedere all'interno per la mancanza delle chiavi . Per quanto visibile la stessa è risultata piena di materiali di vario tipo ( Foto 29-30 ) .

Al Catasto Fabbricati l'appartamento int. 4 al piano primo e la cantina int. 4 al piano scantinato ( S1 ) è identificato al Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 di cui agli Allegati 6-7-8 e nello specifico :

- Foglio 218 Particella 268 Sub. 4 , Zc. 5 , Categoria A2 ( l'appartamento int. 4 e cantina int. 4 ) ;

Nel corso degli accertamenti si è riscontrato che :

a) Lo stato dei luoghi dell'appartamento int. 4 piano primo ( Sub. 4 ) non è conforme alla planimetria catastale depositata e a quanto previsto nel progetto approvato dal Comune di Roma di cui al prot. 30429 / 1954 licenza di costruzione n° 1459 A.R. del 10/11/1954 per una diversa distribuzione degli spazi interni ;

b) Per le difformità urbanistiche riscontrate non risultano presentate al Comune di Roma domande per l'ottenimento della concessione in sanatoria ;



<b>Vendita soggetta a IVA :</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c. :</b>	SI
<b>Stato di occupazione :</b>	L'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** del Sig. **** Omissis **** e dai suoi figli **** Omissis **** , **** Omissis **** ed **** Omissis **** in forza di un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Roma in data 11/06/2019 rep. n° 75545 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 01/07/2019 al R.G. 77981 e R.Part. 54508 .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## Trascrizioni

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Iscritto a Roma il 01/07/2019  
Reg. gen. 77981 - Reg. part. 54508  
Quota : ----  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante : TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 11/06/2019  
N° repertorio: 75545

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEL 21/03/2022 AGGIORNATO AL 27/10/2023 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 4 .

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 07/06/2021  
Reg. gen. 73698 - Reg. part. 51191  
Quota : proprietà per 1/1  
A favore di Contro  
Formalità a carico della procedura

Note : NELL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEL 21/03/2022 AGGIORNATO AL 27/10/2023 LA PRESENTE FORMALITA' E' INDICATA CON IL N° 6 .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

