

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1128/2022

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE® **** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	10
Lotto Unico.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	15
Titolarità.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	15
Confini.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	16
Consistenza.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	18
Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	24
Patti.....	27

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	27
Stato conservativo.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	28
Parti Comuni.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	29
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	30
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	30
Stato di occupazione	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	31
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	31
Provenienze Ventennali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	31
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	31
Formalità pregiudizievoli.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	33
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	33
Normativa urbanistica.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T.....	34

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	34
Regolarità edilizia.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T	38
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	38
Vincoli od oneri condominiali	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T	43
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	43
Stima / Formazione lotti.....	44
Riepilogo bando d'asta	49
Lotto Unico	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1128/2022 del R.G.E.....	52
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 430.000,00	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	54
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T	54
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	54

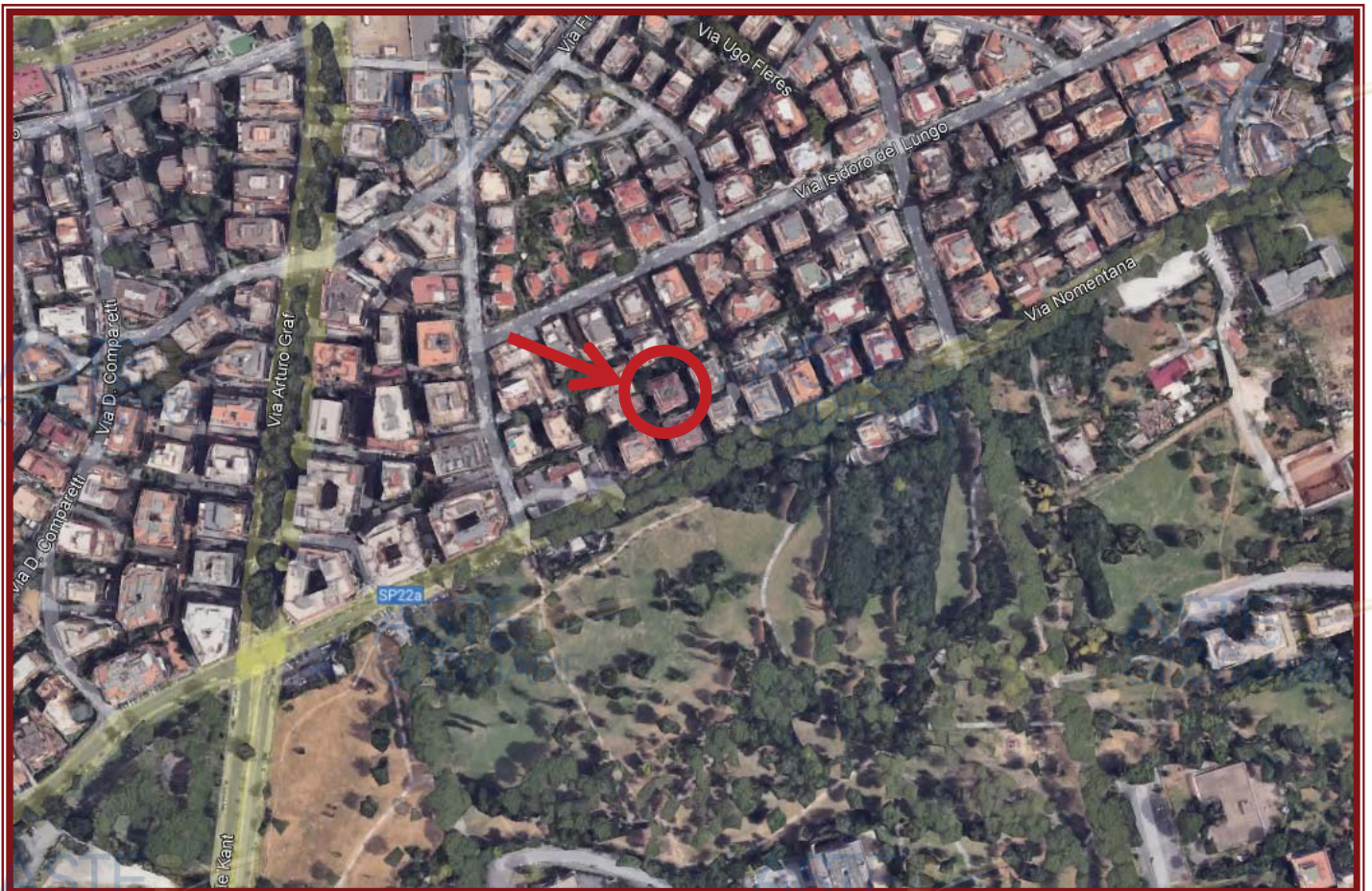


Con provvedimento del 14/02/2023, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.94264, 12.55518)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel quartiere Q. XXVIII Monte Sacro Alto - Municipio III comunemente conosciuto come "Talenti", più precisamente in Via Nomentana n. 891, edificio B, piano T, interno 1, piena proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

L'unità immobiliare in questione è parte di un comprensorio denominato "" composto da quattro edifici residenziali "A-B-C-D" immersi nel verde, caratterizzati da un'area pedonale in comune con pavimentazione in porfido, aiuole con piante di vario tipo e una piccola fontana centrale, complessivamente di gradevole aspetto. Infine, è presente una guardiola per il servizio di portierato attivo part-time.

In particolare, l'edificio "B" cui il bene pignorato è parte, risulta composto da un'unica scala dotata di ascensore con copertura piana non praticabile, cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione, un piano copertura con soffitta/locali tecnici e un piano seminterrato caratterizzato da autorimessa condominiale.

Esternamente il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite in cortina, intonaco civile tinte di colore rosso e parapetti dei balconi in materiale metallico; complessivamente i frontalini e i sotto-balconi al momento del sopralluogo risultavano complessivamente in buone condizioni.

Il portone d'ingresso in vetro conduce nell'androne condominiale caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in ceramica e legno in discrete condizioni d'uso, con ascensore a livello a servizio dei vari piani.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano terra, contraddistinto con l'interno 1, è così composto: soggiorno, cucina con veranda, disimpegno, due camere, due bagni, terrazzo e corte esterna di uso esclusivo.

Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in parquet in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni e cucina caratterizzati da grés porcellanato; le pareti risultano intonacate e tinte di colore bianco, con rivestimenti in grés porcellanato nei bagni. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc, dotate di grate antintrusione in ferro; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato.

L'appartamento risulta dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio e termo arredo nei bagni; è presente uno scaldacqua a metano per l'acqua calda sanitaria posto esternamente. Si precisa che attualmente l'impianto di riscaldamento centralizzato risulta dismesso a causa della mancanza della documentazione obbligatoria, come confermato dall'amministratore che ha inviato al sottoscritto la delibera condominiale di dismissione dell'impianto avvenuto a giugno 2023. Complessivamente gli impianti, sebbene funzionanti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti.

Completa la proprietà una corte esterna di uso esclusivo, che risulta nella sua maggior superficie pavimentata in grés porcellanato e in parte a giardino posizionata ad una quota maggiore rispetto il piano di calpestio dell'appartamento, caratterizzata da colture arboree di vario tipo.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 11/09/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (*cfr allegato 17*).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 274, Part. 41-1066 (graffate), Sub. 1, Via Nomentana n. 891, piano T, interno 1, z.c. 6, cat. A/2, classe 7, consistenza 5 vani, sup. catastale 119 mq, rendita € 955,45 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).



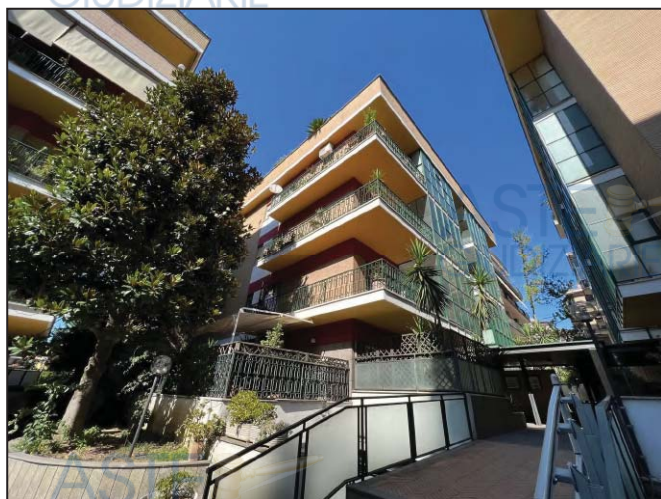
Vista dell'accesso su Via Nomentana 891



Vista dell'accesso pedonale su Via Nomentana 891



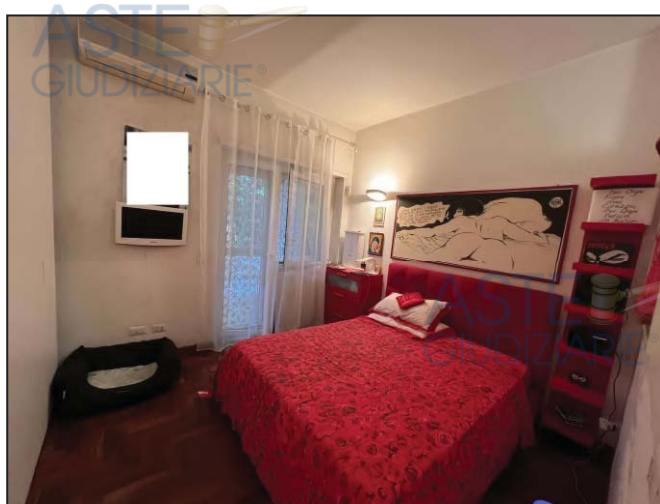
Area condominiale di uso esclusivo con guardiola



Vista dell'edificio B



Soggiorno
ASTE GIUDIZIARIE®



Camera 1
ASTE GIUDIZIARIE®



Bagno 1



Disimpegno



Camera 2



Bagno 2



Terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Veranda - aumento della superficie utile



Vista esterna della veranda



Corte di proprietà esclusiva



Corte di proprietà esclusiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

Il secondo bene oggetto di pignoramento è un posto auto coperto situato nel medesimo comprensorio denominato "", con accesso su Via Nomentana n. 893, ubicato al piano S1 e contraddistinto con il numero 6, piena proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

L'autorimessa risulta ubicata al piano seminterrato di entrambi gli edifici A-B, con accesso garantito da una rampa carrabile servita da cancello automatizzato in ferro, caratterizzata da cubetti in porfido a ventaglio in discrete condizioni d'uso. E' presente, inoltre, l'accesso pedonale all'area comune situata al piano terra, attraverso una scala in ferro.

L'autorimessa si presenta in discrete condizioni di manutenzione e uso, con pavimentazione in grès porcellanato di colore rosso, pareti intonacate a grezzo di bianco. L'altezza interna utile è pari a 3,80 mt. Sono presenti l'illuminazione artificiale condominiale ed estintori.

Il posto auto coperto *de-quo*, di forma rettangolare, risulta in discrete condizioni e non presenta delimitazioni a terra né numerazione.

A seguito di contatti intercorsi con l'amministratore pro-tempore, lo stesso riferisce che l'autorimessa non è dotata di certificazione di prevenzione incendi CPI.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 274, Part. 110, Sub. 14, Via Nomentana n. 891, piano S1, interno 6, z.c. 6, cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 31,61 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).



Vista dell'accesso su Via Nomentana 893



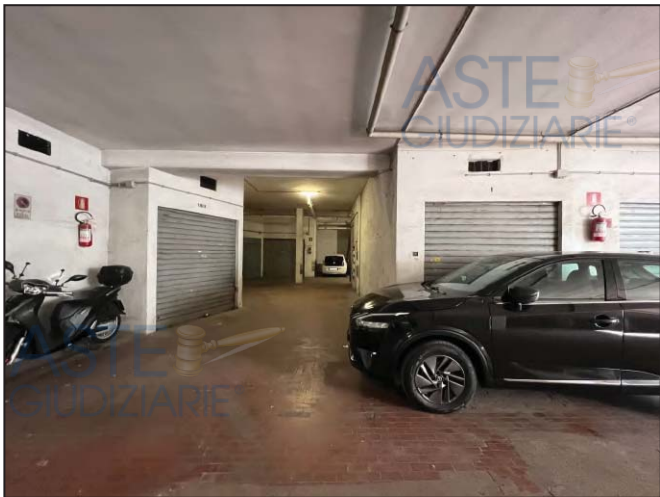
Vista della rampa carrabile



Vista dell'accesso pedonale all'autorimessa



Autorimessa



Autorimessa



Posto auto coperto int. 6

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel Municipio III, quartiere Q. XXVIII Monte Sacro Alto, ventottesimo quartiere di Roma, comunemente noto come Talenti. Il toponimo indica anche la zona urbanistica 4C del Municipio Roma III di Roma Capitale.

Il quartiere si trova nell'area nord-est della città, al di là del fiume Aniene, lungo l'asse di via Nomentana, considerato la naturale estensione del quartiere di Monte Sacro. Confina a nord con la zona Z. IV Casal Boccone, a sud con i quartieri Q. XXIX Ponte Mammolo e Q. XXI Pietralata e ad ovest con il quartiere Q. XVI Monte Sacro.

Il nome deriva dall'omonimo monte, in realtà una collina di circa 50 metri, che sorge sulla riva destra del fiume Aniene poco prima che confluisca nel Tevere.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale e residenziale, risalente prevalentemente agli anni 60', con altezze variabili da 4 a 5 piani fuori terra.

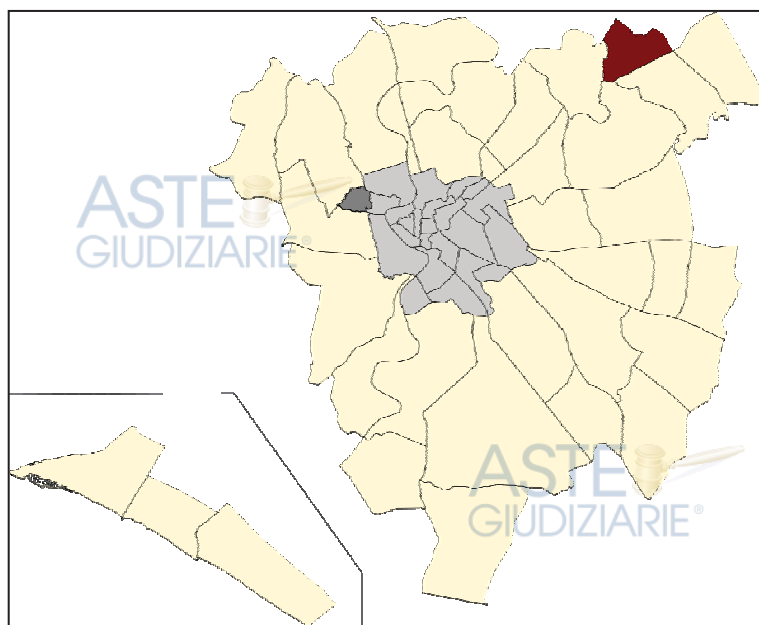
Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con un'alta densità abitativa, commerciale e terziaria, avente:

- ottimo sistema viario compreso tra Via Nomentana, Via Ugo Ojetti e Via Arturo Graf/Via Renato Fucini;

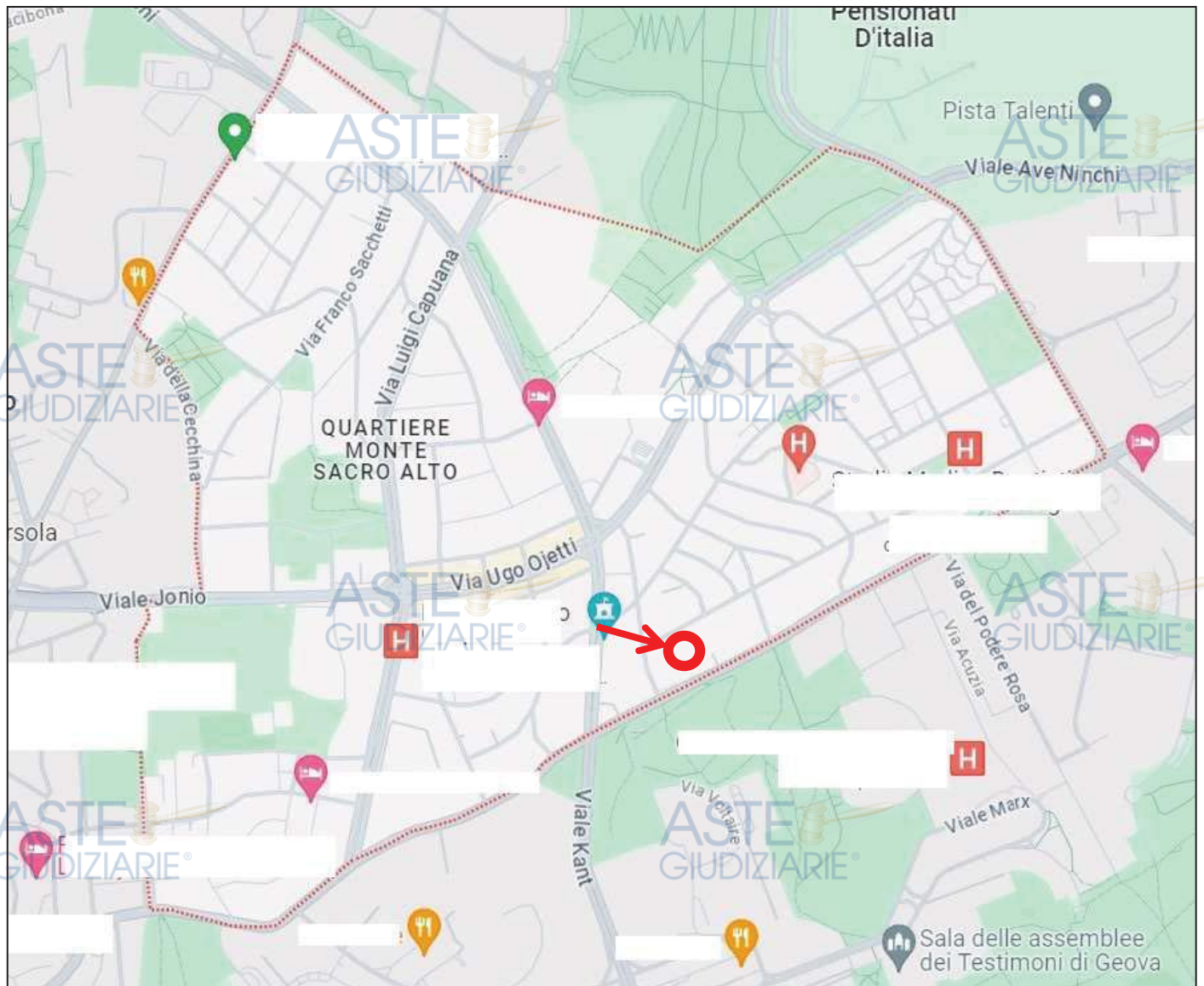
- ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale, con la vicinanza di numerose fermate di linee di trasporto pubblico urbano su ruota poco distanti su Via Nomentana. Inoltre il nuovo piano regolatore generale comunale di Roma prevede il passaggio della futura linea D nel quartiere con le fermate Talenti, Pugliese ed Ojetti. La linea collegherà il quartiere con la città storica ed i quartieri Monte Sacro, Salario ed a sud con Trastevere, San Paolo, Marconi, Magliana ed EUR.

- 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 il Parco Petroselli con area giochi e sentieri lastricati comprensivo di un'ampia area cani recintata, nonché il buon collegamento con il centro storico, ne fanno un insediamento molto appetibile e di un certo interesse.



Mapa di localizzazione del Quartiere Q. XXVIII - Monte Sacro Alto all'interno dei quartieri di Roma



Inquadramento dell'immobile pignorato all'interno del quartiere

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1



Vista 3D da Google Earth – Vista del fabbricato con accesso su Via Nomentana n. 891/893

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

In merito alla documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. si rappresenta che agli atti risulta completa, tuttavia alcuni di questi documenti presentano delle criticità:

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento del 19/10/2022 reg. gen. 135355 reg. part. 95353, l'immobile n. 2 (posto auto) viene erroneamente individuato con la particella catastale 100 (Foglio 274, part. 100, sub. 14), mentre la particella catastale corretta è la 110 (Foglio 274, part. 110, sub. 14).

Si precisa che nell'ipoteca volontaria a concessione di mutuo iscritta a Roma 1 il 24/01/2011 nn. 1142/6195, il posto auto viene correttamente individuato con la particella catastale 110.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La sig.ra **** Omissis **** risulta titolare dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ludovico Perna in Roma del 21/01/2011 rep. 163262 racc. 12907, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 24/01/2011 reg. gen. 6194 reg. part. 3850 (cfr allegato 7.1).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano terra, edificio B, int. 1, risulta confinante con: appartamento int. 2, distacco su altra proprietà per due lati, vano scala, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

Il posto auto coperto oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano seminterrato, int. 6, risulta confinante con: box auto n. 5, cantina n. 10, area di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento int. 1	95,40 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	3,00 m	T
Terrazzo	10,50 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	T
Corte - Pavimentata	114,60 mq	118,00 mq	0,15	17,70 mq	0,00 m	T
Corte - Giardino	46,80 mq	50,00 mq	0,18	9,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				137,70 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				137,70 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto n. 6	10,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	3,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1973 al 27/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 41, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 1,70 Piano S1-T Graffato part. 1066
Dal 27/11/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 41, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 1,70 Piano S1 - T Graffato part. 1066
Dal 01/01/1992 al 20/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 41, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 955,44 Piano S1 - T Graffato part. 1066
Dal 20/01/2006 al 20/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 41, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 955,44 Piano S1 - T Graffato part. 1066
Dal 20/01/2006 al 06/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 41, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 955,45 Piano T Graffato part. 1066
Dal 06/12/2010 al 21/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 41, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 955,45 Piano T Graffato part. 1066
Dal 21/01/2011 al 18/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 41, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 955,45 Piano T Graffato part. 1066

Dal 18/10/2011 al 08/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 41, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 955,45 Piano T Graffato part. 1066
Dal 08/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 41, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 955,45 Piano T Graffato part. 1066
Dal 09/11/2015 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 41, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 955,45 Piano T Graffato part. 1066

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1973 al 27/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 110, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 0,06 Piano S1
Dal 27/11/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 110, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 0,06 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 20/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 110, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C6

		Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 20/01/2006 al 20/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 110, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 20/01/2006 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 110, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 02/12/2010 al 21/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 110, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 21/01/2011 al 02/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 110, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 02/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 110, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 110, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 31,61 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	274	41	1	6	A2	7	5 vani	119 mq	955,45 €	T	part. 1066

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 in quanto sono state rilevate le seguenti difformità, per una diversa distribuzione degli spazi interni:

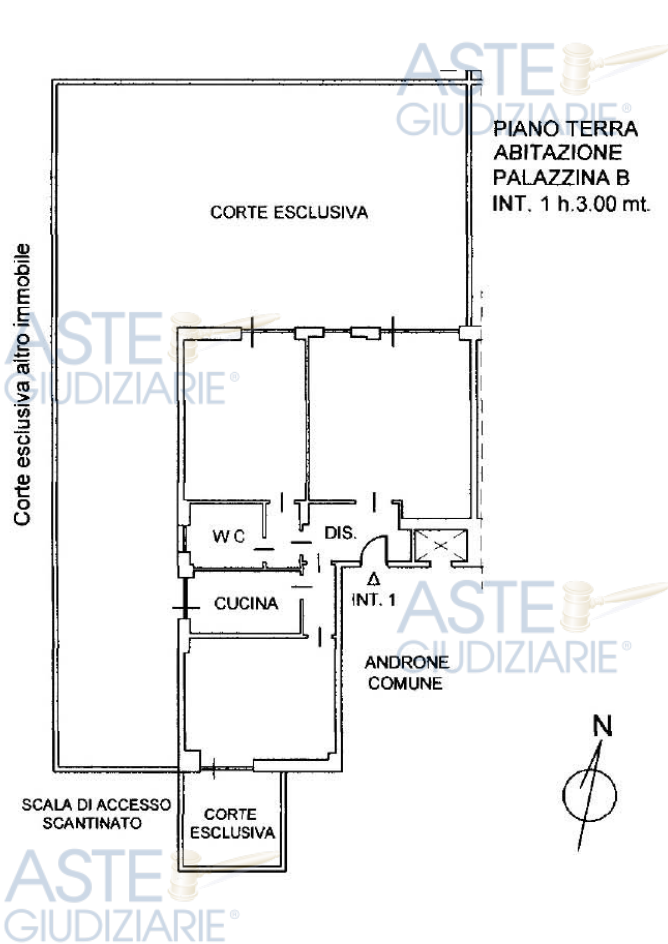
- Demolizione del tramezzo nell'ingresso con accorpamento dell'ambiente al soggiorno;
- Realizzazione di tramezzi per la nuova cucina;
- Spostamento del tramezzo divisorio tra il soggiorno e la camera 1;
- Demolizione e ricostruzione di tramezzi nella zona notte con realizzazione di un nuovo disimpegno e un nuovo bagno;

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

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: 21/02/2023 - n. T363503 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM1180514del 18/10/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Nomentana	civ. 891
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Gallinari Stefano
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 274	Prov. Roma
	Particella: 41	N. 6561
	Subalterno: 1	
Scheda n. 1	Scala 1:200	



PIANO TERRA
ABITAZIONE
PALAZZINA B
INT. 1 h.3.00 mt.

Corte esclusiva altro immobile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 274 - Particella 1066 - Subalterno - > - Uiu graffata
VIA NOMENTANA n. 891 Interno 1 Piano T

Ultima planimetria in atti

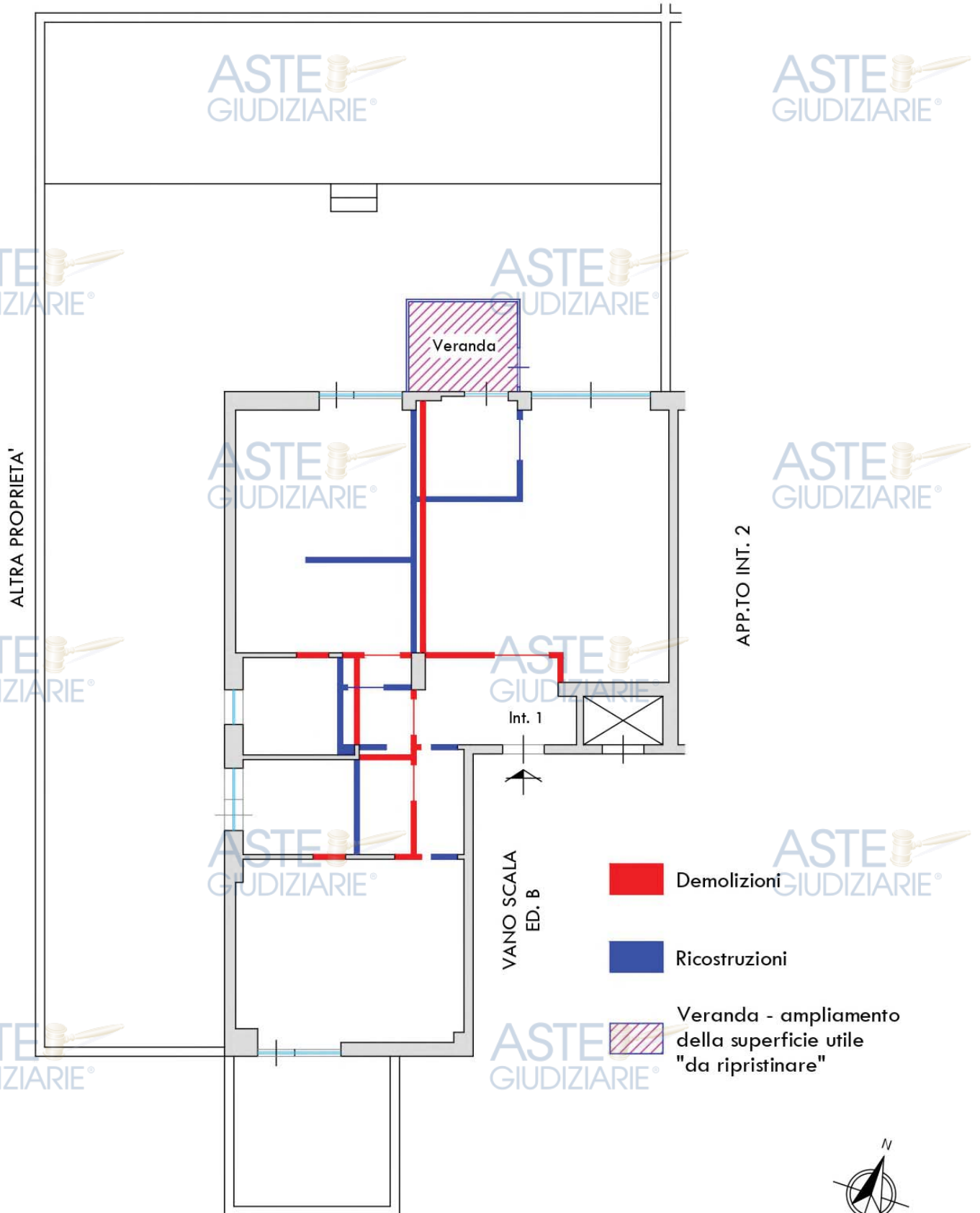
Data: 21/02/2023 - n. T363503 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

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

PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO UNICO / Bene 1

ALTRA PROPRIETA'



APP.TO INT. 2

VANO SCALA
ED. B

Int. 1

Veranda

Demolizioni

Ricostruzioni

Veranda - ampliamento
della superficie utile
"da ripristinare"



ALTRA PROPRIETA'

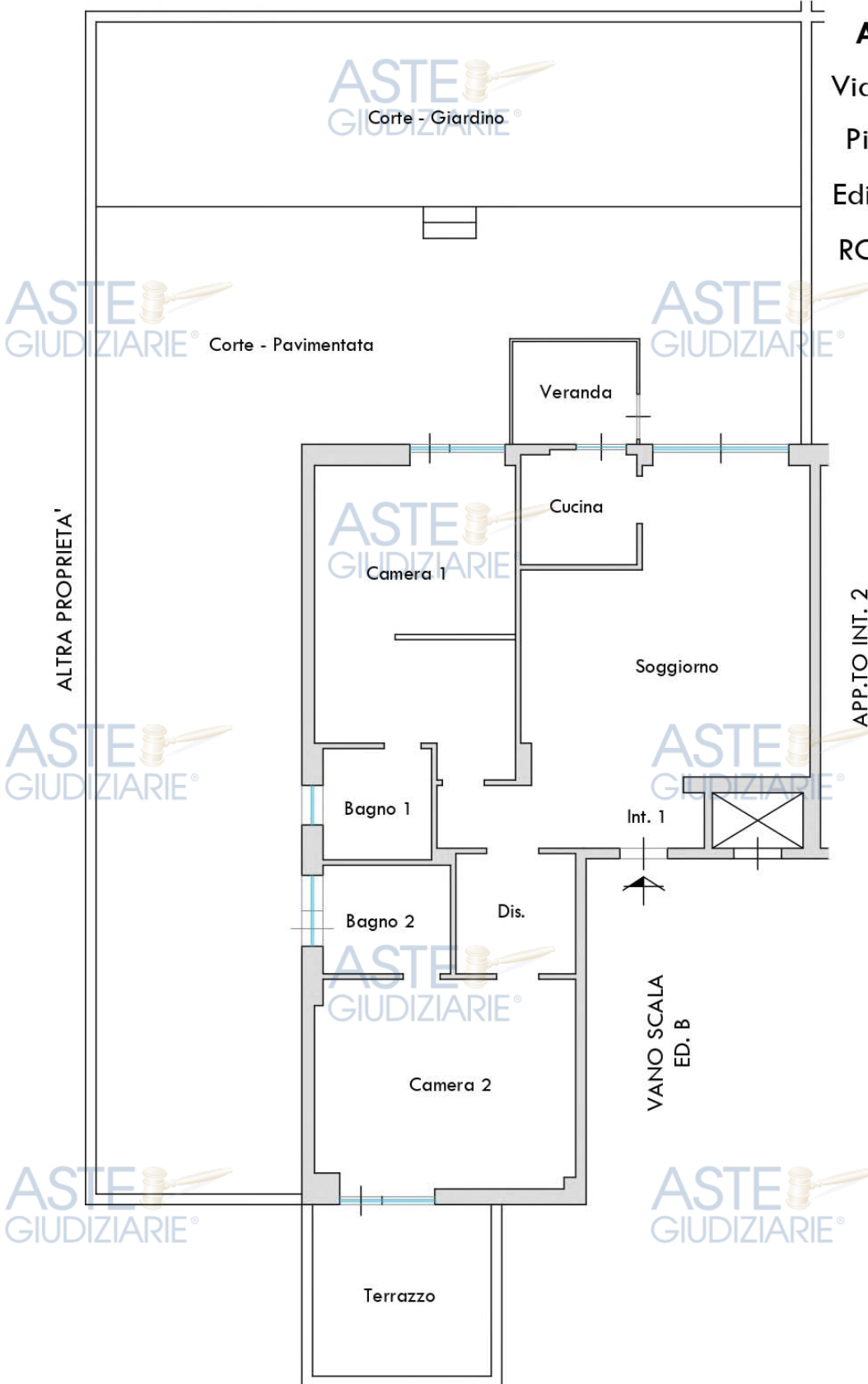
APPARTAMENTO

Via Nomentana n. 891

Piano T - Interno 1 -

Edificio B / h: 3,00 mt

ROMA (RM) - 00137



BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	274	110	14	6	C6	7	17 mq	17 mq	31,61 €	S1		

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

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 corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

Si precisa che sulla visura catastale l'immobile risulta ubicato al civico 891 di Via Nomentana, mentre a seguito di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che l'accesso all'autorimessa, ove il posto auto coperto è ubicato, avviene al civico 893 di Via Nomentana.

Tale errore, potrà essere regolarizzato autonomamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite il servizio gratuito dell'Agenzia delle Entrate di correzione dei dati catastali online "Contact Center" per variazione toponomastica.

Si allegano gli elaborati grafici dello stato dei luoghi con la planimetria catastale attualmente in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

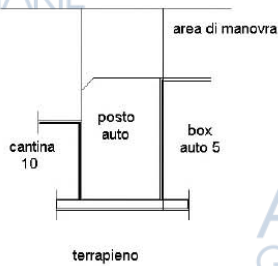
Data: 21/02/2023 - n. T363507 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM1482863 del 02/12/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Nomentana	civ. 891
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Valerio Massimiliano
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 274	Prov. Roma
	Particella: 110	N. 8905
	Subalterno: 14	
Scheda n. 1	Scala 1:200	

PIANO SEMINTERRATO

Posto auto int. 6

h = 3,00 m

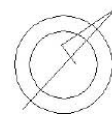


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 274 - Particella 110 - Subalterno 14 >
VIA NOMETANA n. 891 Interno 6 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 21/02/2023 - n. T363507 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

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



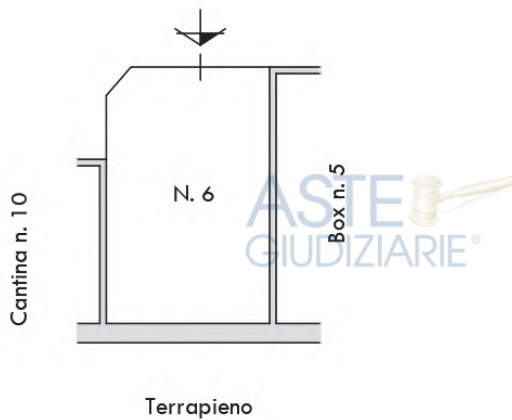
POSTO AUTO COPERTO

Via Nomentana n. 893

Piano S1 - Interno 6 / h: 3,80 mt

ROMA (RM) - 00137

Area di manovra



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti atti d'obbligo edilizi rinvenuti all'interno del fascicolo progettuale, subordinati al rilascio dei titoli autorizzativi per la realizzazione del fabbricato (*vedi quesito "Regolarità edilizia"*):

a) Atto d'obbligo a rogito Notaio Cesare Marini di Roma del 26 ottobre 1964 rep. 8041 racc. 3848, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 3 il 06/11/1964 al n. 81850 reg. gen. e n. 56190 reg. part., mediante il quale il costruttore sig. **** Omissis **** ai fini del rilascio della licenza di costruzione, si è obbligato per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 1273,22 a servizio della progettata costruzione distinto al catasto terreni di Roma al foglio 271, part. 110/114.

L'obbligazione anzidetta, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma (*cfr allegato 9.1*).

b) Atto d'obbligo a rogito Notaio Emanuele Arra di Roma del 13 settembre 1966 rep. 15668 racc. 7887, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 3 il 15/09/1966 al n. 70567 reg. gen. e n. 46722 reg. part., mediante il quale la società costruttrice **** Omissis **** ai fini del rilascio della licenza di costruzione, si è obbligata per sé, ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 262,05, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante dell'atto sotto la lettera A, nella quale la superficie destinata a parcheggio è bordata in rosso;

- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi liberi interni, così come risulta dalla planimetria allegata, quale parte integrante dell'atto sotto la lettera B, nella quale la superficie destinata a parcheggio è bordata in verde;

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi conforme a quella del progetto approvato, così come risulta in colore azzurro dalla planimetria allegata, quale parte integrante del presente atto, sotto la lettera C.

Le obbligazioni anzidette, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma (*cfr allegato 9.2*).

A causa di un mero errore materiale, nell'atto sopra esposto le obbligazioni venivano assunte limitatamente ad un villino e conseguentemente le tre planimetrie allegata all'atto stesso si riferivano ad uno dei due villini, pur essendosi richiamata l'intera area della superficie di mq 1300 su cui insistono i due villini e fatto riferimento al progetto presentato il 30 maggio 1966 n. 26803 di protocollo che comprende i detti due villini, più precisamente:

c) Atto integrativo di atto d'obbligo a rogito Notaio Giuseppe Pietromarchi di Roma del 2 novembre 1966 rep. 21117 racc. 11597, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 3 il 03/11/1966 al n. 85618 reg. gen. e n. 55814 reg. part., mediante il quale la società costruttrice **** Omissis **** desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, ad estendere le obbligazioni come

sopra assunte limitatamente ad uso dei due villini col citato atto del Notaio Arra in data 13 settembre 1966, per sé ed aventi causa si è impegnata:

- a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio tutta la superficie coperta dei due villini compresa l'area di distacco, ad eccezione dei servizi comuni (vani scala, vano ascensore, centrale termica), così come risulta dalla planimetria che trovasi allegata al titolo con la lettera A, nella quale la superficie destinata a parcheggio è bordata in rosso;

- si è obbligata inoltre a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi esterni al villino non vincolato col citato atto del notaio Arra in data 13 settembre 1966, così come risulta dalla planimetria allegata al titolo con la lettera B, nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde;

- si è obbligata, infine, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi conforme al progetto, del villino, non vincolato col citato atto de notaio Arra in data 13 settembre 1966, così come risulta in colore azzurro dalla planimetria allegata al titolo con la lettera C.

Le obbligazioni anzidette, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma (cfr allegato 9.3).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

Come stabilito nel regolamento del condominio "" fornito dall'Amministratore relativo al complesso di numero quattro fabbricati (A-B-C-D), in merito agli spazi e parti comuni, viene stabilito come segue:

[...]

Articolo 2°:

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile dei Condomini tutte le parti dei fabbricati elencate

all'art. 1117 c.c. cui qui si fa espresso riferimento, nonché i distacchi fra i singoli fabbricati ed i distacchi fra i fabbricati e le recinzioni di confine, il tutto con le riserve a favore della società costruttrice di cui al seguente articolo 3°.

Articolo 3°:

A parziale modifica dell'articolo 2° la società costruttrice, si riserva per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo;

a) la piena proprietà dei distacchi, nonché di tutte le terrazze di copertura ai piani attici e delle recinzioni, con facoltà di apportarvi le modifiche consentite dalla legge e dai regolamenti e di cederli in uso o proprietà a terzi;

b) la piena proprietà di tutti i locali e spazi al piano dei fondi non compresi espressamente fra le cose comuni con facoltà di cederli in uso o in proprietà a terzi;

c) la facoltà di allacciarsi alle fogne dei fabbricati nonché alle colonne montanti dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas e del telefono per tutti i locali, compresi quelli che potessero essere ricavati in seguito;

d) la facoltà di installare e fare installare mostre ed insegne anche luminose.

Articolo 4°:

Ogni condomino è tenuto a servirsi delle parti comuni secondo la loro destinazione e con rispetto dei diritti di tutti gli altri; può destinare la porzione esclusiva di sua proprietà a tutti gli usi consentiti dalla Legge e dai Regolamenti, ma deve usarne in modo da non arrecare danno o molestia agli altri, deve compiere tempestivamente i lavori e le riparazioni la cui omissione potrebbe danneggiare gli altri condomini o il Condominio, deve ancora consentire l'accesso ai locali di sua proprietà perchè si possa provvedere ad ispezioni o far compiere lavori sulle parti comuni dei fabbricati, salvo naturalmente il diritto di risarcimento di eventuali danni [...].

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

Gli edifici "A-B-C-D" parte del condominio di Via Nomentana 891 risultano beneficiari di una servitù di passaggio di collettore, per il deflusso di acque nere e bianche provenienti dal condominio di cui sopra e per il collegamento con la rete fognaria comunale sita in Via Jacopone da Todi, nei confronti del fondo adiacente compreso tra il condominio di Via Nomentana 891 e Via Jacopone da Todi, mediante interramento sul proprio fondo (servente) di tale collettore.

Tale servitù è regolata da un atto per costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Bruno Maria Chiara del 05/11/2002 rep. 6544, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 10/04/2003 reg. gen. 31749 e reg. part. 21023 (cfr allegato 10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1949, 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. 1:

Altezza interna utile: H 3,00 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: cortina e intonaco civile tinteggiato;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato e rivestimenti in grès porcellanato;

Pavimentazione interna: parquet e grès porcellanato;

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

Impianto elettrico, idrico e gas: non adeguati alle normative vigenti e privi delle certificazioni;

Impianto termico: impianto di riscaldamento centralizzato dismesso, radiatori in alluminio e scaldacqua a metano per acqua calda sanitaria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1949, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Posto auto coperto n. 6:

Altezza interna utile: H 3,80 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: cortina e intonaco civile tinteggiato;

Pareti interne: intonaco grezzo;

Pavimentazione interna: grès porcellanato di colore rosso;

Infissi esterni ed interni: non presenti;

Impianto elettrico: non adeguato alle normative vigenti e privo delle certificazioni;

Impianto antincendio: non adeguato alle normative vigenti e privo della certificazione CPI;

Impianto termico: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile in oggetto risulta occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis ****, come evidenziato nel verbale di accesso eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 11/09/2023 (cfr allegato 17).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1981 al 20/01/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr allegato 7.4)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfredo De Martino	27/11/1981	53914	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/12/1981	84538	62689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2006 al 20/01/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr allegato 7.3)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pollera Giancarlo	20/01/2006	152232	26733
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/02/2006	17198	9879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2006 al	**** Omissis ****	Atto di divisione (cfr allegato 7.2)			

21/01/2011		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Pollera	20/01/2006	152233	26734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/02/2006	18321	10614
		Registrazione			
Dal 21/01/2011 al 19/10/2022	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ludovico Perna	21/01/2011	163262	12907
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/01/2011	6194	3850
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NONENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NONENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 24/01/2011
Reg. gen. 6195 - Reg. part. 1142
Importo: € 660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 330.000,00
Rogante: Ludovico Perna
Data: 21/01/2011
N° repertorio: 163263
N° raccolta: 12908

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 19/10/2022
Reg. gen. 135355 - Reg. part. 95353
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento vengono erroneamente indicati i dati catastali del posto auto (bene 2) con il foglio 274, part. 100, sub. 14 anziché il foglio 274, part. 110, sub. 14.**

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NONENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NONENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

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 migliorare allineamento con gli edifici circostanti;

d) gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;

e) gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi impreveduti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

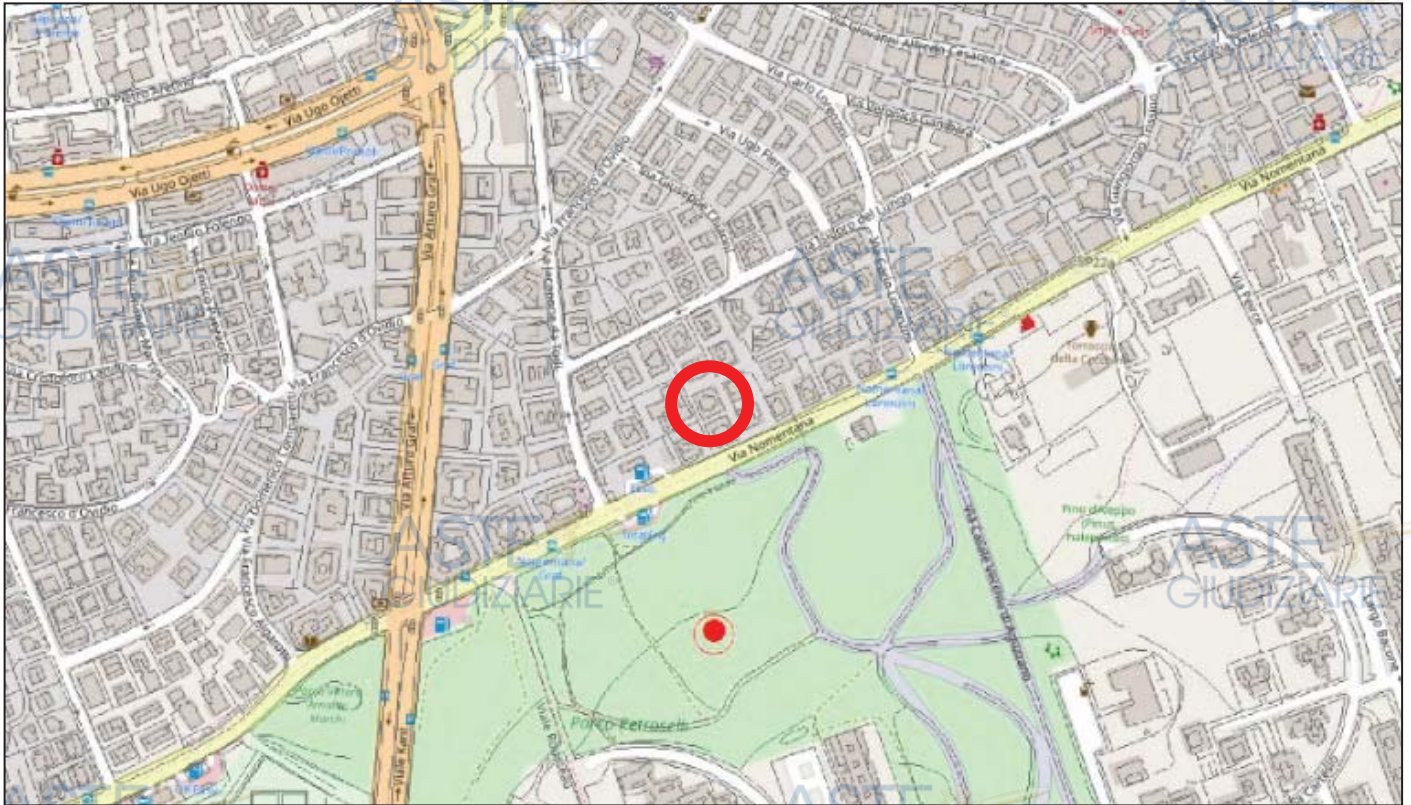
d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".

f) Parcheggi non pertinenziali.

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;

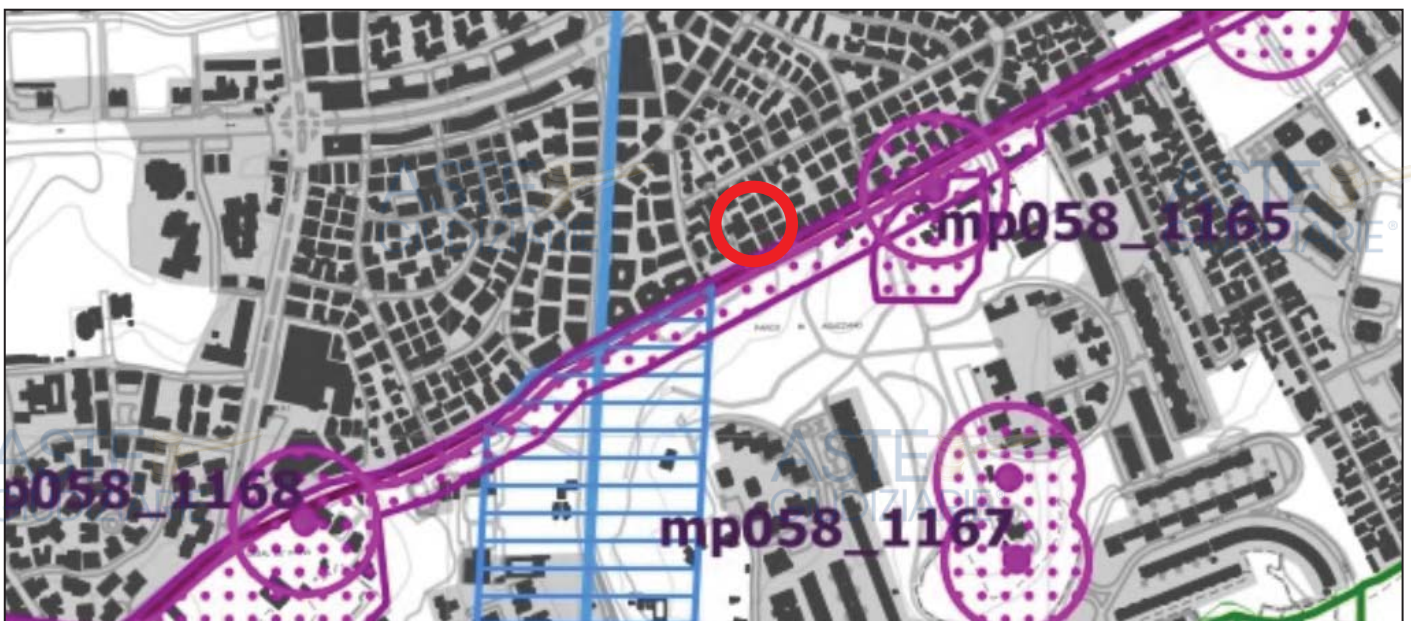


Tav. A - Foglio 24

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

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



Tav. B - Foglio 24

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NONENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NONENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio realizzato dal sig. **** Omissis ****, con progetto prot. n. 35401 del 1962 (villino A) e n. 35402 del 1962 (villino B), approvati dalla commissione edilizia in data 04/04/1963, al seguito del quale è stata rilasciata licenza di costruzione n. 4/E del 11/01/1965 (villino A) e licenza di costruzione n. 5/E del 11/01/1965 (villino B).

A seguito di modifiche richieste da apportarsi e voltura a nome della soc. **** Omissis **** si è reso necessaria la presentazione di un progetto per variante e voltura **prot. n. 26803 del 1966** relativo ai villini A e B, approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 29/07/1966 e dal Sindaco con nota n. 37150 del 01/08/1966, al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 2001 del 09/11/1966**.

Terminati i lavori, a seguito di collaudo delle opere in c.a. n. 52711 e 52712 del 1967 e imbocco in fogna, a seguito di richiesta prot. 37167 del 1967, viene rilasciato il **Certificato di Agibilità n. 50 in data 18/01/1968** (cfr allegato 14).

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

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- *Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:*

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno portato al reperimento del fascicolo progettuale prot. 35401-2/1962 e variante prot. 26803/1966, sopra esposti, che si allegano integralmente (cfr allegato 13).

- *Municipio III - Ufficio direzione tecnica:*

Considerate le lavorazioni eseguite in difformità della planimetria catastale rilevate nel quesito "Dati catastali", lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati presso il Municipio III di competenza, con domanda di accesso agli atti ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. protocollata in data 09/11/2023 n. CD/2023/0151934; la Direzione Tecnica rispondeva positivamente ed invitava il sottoscritto presso la sede del Municipio III per prendere visione e/o copia delle pratiche edilizie rilevate; trattasi di una D.I.A. per accertamento di conformità relativa all'immobile *de-quo* (cfr allegato 11).

- *Ufficio Condono Edilizio di Roma:*

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.

Infine, è stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E., classe G - EP gl,nren 129.98, registrato con prot. 1492032 del 22/12/2023, codice identificativo: 5809123000930801 (cfr allegato 12).

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI – BENE N. 1:

Come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale dell'immobile, in quanto risultano delle difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale dell'immobile, che nuovamente si elencano:

- Demolizione del tramezzo nell'ingresso con accorpamento dell'ambiente al soggiorno;
- Realizzazione di tramezzi per la nuova cucina;
- Spostamento del tramezzo divisorio tra il soggiorno e la camera 1;
- Demolizione e ricostruzione di tramezzi nella zona notte con realizzazione di un nuovo disimpegno e un nuovo bagno;

Considerate le difformità rilevate tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale dell'immobile, a seguito di domanda di accesso agli atti sulla ricerca di eventuali titoli presentati presso l'immobile pignorato, è stata rivenuta la seguente documentazione:

- D.I.A. per accertamento di conformità prot. 17451 del 23/02/2012, per lavori interni ed esterni con difformità in facciata, sistemazione giardino rispetto al progetto originario con diversa sistemazione delle quote altimetriche difformi, aumento delle superfici finestrate, una demolizione e ricostruzione di tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi interni e rifacimento completo di impianti, pavimenti e pitture (presentata dall'attuale esecutata).

Lo scrivente prendeva copia del materiale fornito e la Direzione Tecnica in data 22/11/2023 prot. 160756 rispondeva per esito positivo elencando la pratica visionata dal sottoscritto, con procedimento concluso (cfr allegato 11.1).

Nonostante l'accesso agli atti abbia dato esito positivo con il reperimento della pratica urbanistica (D.I.A.) sopra esposta, lo stato attuale dell'immobile non risulta conforme con l'elaborato grafico post-operam assentito dalla D.I.A., in quanto risulta realizzata una veranda adiacente la cucina, caratterizzata da pannelli e infissi in pvc ancorati al suolo e al sottobalcone. Tale veranda risulta eseguita senza regolari titoli urbanistico-edilizi, e considerato che comporta un aumento della superficie utile, risulta attualmente insanabile.

Infine, dal confronto del post-operam della D.I.A. sopra menzionata con lo stato dei luoghi, ad eccezione della veranda eseguita sine-titolo, risultano conformi. Ciò nonostante, la planimetria catastale in atti non risulta aggiornata all'attualità, in quanto risalente all'anno 2011, precedente alla D.I.A. del 23/02/2012.

Alla luce di quanto detto, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile:

- la demolizione della veranda con il ripristino dello stato quo-ante assentito dall'ultimo titolo edilizio (D.I.A. prot. 17451/2012), con smaltimento dei materiali di risulta presso discariche autorizzate, i cui costi possono quantificarsi a corpo in € 4.000,00;
- la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA presso l'Ufficio Territoriale - Catasto edilizio

urbano, a firma di un tecnico abilitato e di sua fiducia, i cui costi possono essere quantificati a corpo in € 600,00.

Tali costi, considerato che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI – BENE N. 2:

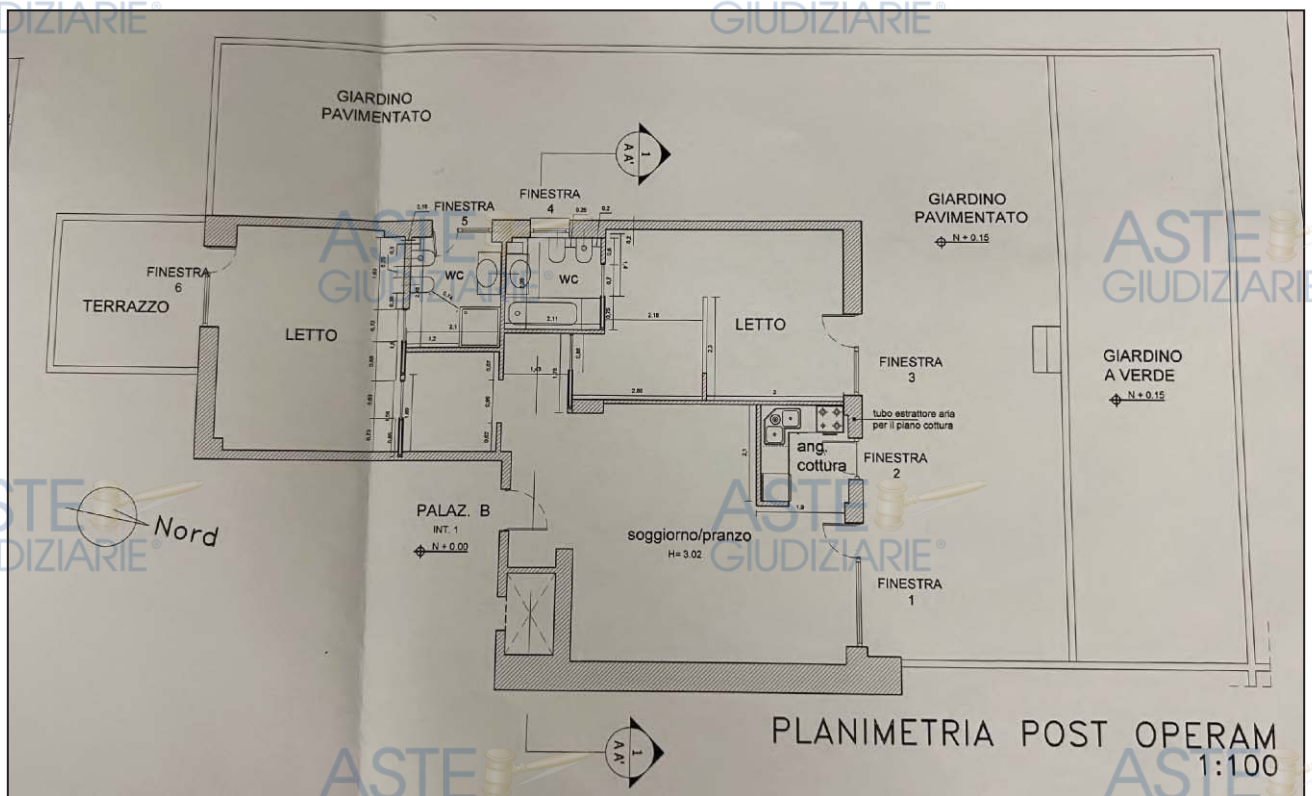
Come precedentemente descritto nel quesito dei "Dati catastali", lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

Infine, non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica A.P.E. in quanto il locale *de-quo* essendo un posto auto coperto accatastato con la categoria C/6, non è necessario.

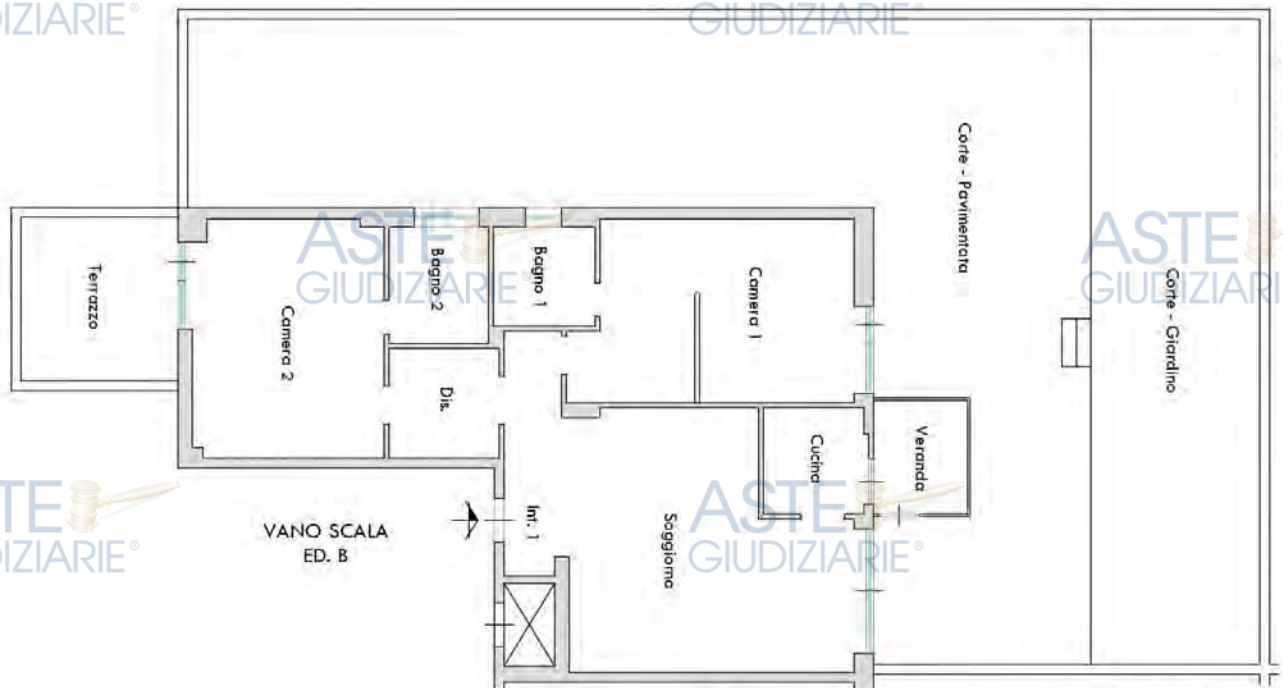
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Elaborato grafico post-operam allegato alla D.I.A. prot. 17451 del 23/02/2012:



Elaborato grafico dello stato attuale:



N. 50

Rip. XV - Mod. 164

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 29167/67 protocollo XV Ripartizione presentata da Soc.

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del Rilivino B autorizzato con progetto N. 26803/60 di tipo medio della superficie Mq. 227 M³ 4.500 sita in Via: momentanea 895;

Versato in c/c 1/46000 L. 154000 per Cont. Gov. bolletta N. 622 Off. Post. 88
(comprensive il bollettino) 12-1-68
D I C H I A R A

abitabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitat.	uso vario
Piano <u>alt.</u>	<u>abit.</u>					2									2	6	6
" seminterrato															-		
" terra . . .															-		
" terra R. . .	"					2									2	6	6
" I	"					2									2	6	6
" II	"					2									2	6	6
" Attico	"							1							1	4	4
" servizi	<u>trans 3 loc. spogliatoio; 1 lavatoio - stenditoio;</u>														-	4	
" V																	
" VI																	
" VII																	
" VIII																	

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

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita. Si tollera lo smaltimento delle acque di rifiuto fino a quando la loro non sarà inviata di fogna pubblica. Si richiama l'osservanza delle condizioni del Comando Figli

TASSA L. 55.030 del fuoco di cui alle Roma
 BOLLETTA 9097 nota no 41300/P del 5-7-67

IL CAPO DELL'ISPettorato Edilizio 2-1-68
IL SINDACO

Carpentieri - Roma, ord. 8891 - 4-66

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

A seguito di contatti intercorsi con l'Amministratore pro tempore del condominio di Via Nomentana 891, è emerso che alla data del 17 novembre 2023 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata per un totale di € 28.198,39 come da estratto conto inviato al sottoscritto (cfr allegato 8.2).

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali presumibilmente 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 dall'estratto conto ricevuto dall'Amministratore, la gestione ordinaria Es. 2023 a carico dell'unità immobiliare staggita, ammonta ad € 141,45 suddivise in n. 4 rate/trimestrali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 274, Part. 41-1066 (graffate), Sub. 1, Via Nomentana n. 891, piano T, interno 1, z.c. 6, cat. A/2, classe 7, consistenza 5 vani, sup. catastale 119 mq, rendita € 955,45 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).

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

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

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

1) 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, Talenti / Via Ugo Ogetti:

Abitazioni in stabili di 1° fascia: **3.316,00 €/mq**

(Quotazioni immobiliari di Roma - Talenti - 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, Periferica/TALENTI (VIA UGO OJETTI):

Abitazioni civili: **3.100,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

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

- Appartamento paragonabile n. 1: € 415.000,00 / 110,00 mq = 3.772,72 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 520.000,00 / 145,00 mq = 3.586,20 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 498.000,00 / 137,00 mq = 3.635,03 €/mq;

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

(3.772,72 €/mq + 3.586,20 €/mq + 3.635,03 €/mq) / 3 = 10.993,95 €/mq / 3 = 3.664,65 €/mq

arrotondato a **3.700,00 €/mq**

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

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$(3.316,00 \text{ €/mq} + 3.100,00 \text{ €/mq} + 3.700,00 \text{ €/mq}) / 3 = 10.116,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.372,33 \text{ €/mq}$
arrotondato a **3.400,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$137,70 \text{ mq} \times 3.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 468.180,00$

- **Bene N° 2** - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 274, Part. 110, Sub. 14, Via Nomentana n. 891, piano S1, interno 6, z.c. 6, cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 31,61 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).

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

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

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

- 1) 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, 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, Talenti / Via Ugo Ogetti:

Posti auto coperti: **1.015,00 €/mq**

(Quotazioni immobiliari di Roma - Talenti - 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, Periferica/TALENTI (VIA UGO OJETTI):

Posti auto coperti: **1.100,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

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

valori:

- Posto auto coperto paragonabile n. 1: € 18.000,00 / 12,00 mq = 1.500,00 €/mq;
- Posto auto coperto paragonabile n. 2: € 12.000,00 / 13,00 mq = 923,07 €/mq;

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

$$(1.500,00 \text{ €/mq} + 923,07 \text{ €/mq}) / 2 = 2.423,07 \text{ €/mq} / 2 = 1.211,53 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } \mathbf{1.250,00 \text{ €/mq}}$$

* * * *

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

$$(1.015,00 \text{ €/mq} + 1.100,00 \text{ €/mq} + 1.250,00 \text{ €/mq}) / 3 = 3.365,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.121,66 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } \mathbf{1.100,00 \text{ €/mq}}$$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$11,00 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 12.100,00}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T	137,70 mq	3.400,00 €/mq	€ 468.180,00	100,00%	€ 468.180,00
Bene N° 2 - Posto auto coperto Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1	11,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 12.100,00	100,00%	€ 12.100,00
				Valore di stima:	€ 480.280,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione della veranda con ripristino dello stato quo-ante - Bene 1	4000,00	€
Nuovo accatastamento DOCFE - Bene 1	600,00	€
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 demolizione della veranda con il ripristino dello stato quo-ante comprensivo dei costi per il conferimento dei rifiuti presso discariche autorizzate (bene 1), pari a € 4.000,00;***
- i costi per l'accatastamento DOCFE (bene 1), pari a € 600,00;***

Pertanto, avremo:

€ 480.280,00 - (€ 4.000,00 + € 600,00) = € 475.680,00

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 %.

€ 475.680,00 - 10 % = € 428.112,00 arrotondato a € 430.000,00.

Valore finale di stima – LOTTO UNICO: € 430.000,00

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 26/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visure storiche catastali
- ✓ 03_Planimetrie catastali in atti
- ✓ 04_Estratti di mappa
- ✓ 05_Planimetrie attuali e difformità
- ✓ 06_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 07_Atti di provenienza
- ✓ 08_Documenti condominiali
- ✓ 09_Patti
- ✓ 10_Servitù
- ✓ 11_Accesso agli atti - Municipio III
- ✓ 12_Attestato di Prestazione Energetica - APE
- ✓ 13_Progetto 26803/1966 - Villini A-B
- ✓ 14_Certificato di Agibilità n. 50 del 1968
- ✓ 15_Quotazioni immobiliari
- ✓ 16_Scheda riassuntiva
- ✓ 17_Verbale di accesso
- ✓ 18_Perizia versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel quartiere Q. XXVIII Monte Sacro Alto - Municipio III comunemente conosciuto come "Talenti", più precisamente in Via Nomentana n. 891, edificio B, piano T, interno 1, piena proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un comprensorio denominato "" composto da quattro edifici residenziali "A-B-C-D" immersi nel verde, caratterizzati da un'area pedonale in comune con pavimentazione in porfido, aiuole con piante di vario tipo e una piccola fontana centrale, complessivamente di gradevole aspetto. Infine, è presente una guardiola per il servizio di portierato attivo part-time. In particolare, l'edificio "B" cui il bene pignorato è parte, risulta composto da un'unica scala dotata di ascensore con copertura piana non praticabile, cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione, un piano copertura con soffitta/locali tecnici e un piano seminterrato caratterizzato da autorimessa condominiale. Esternamente il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite in cortina, intonaco civile tinteggiato di colore rosso e parapetti dei balconi in materiale metallico; complessivamente i frontalini e i sotto-balconi al momento del sopralluogo risultavano complessivamente in buone condizioni. Il portone d'ingresso in vetro conduce nell'androne condominiale caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in ceramica e legno in discrete condizioni d'uso, con ascensore a livello a servizio dei vari piani. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano terra, contraddistinto con l'interno 1, è così composto: soggiorno, cucina con veranda, disimpegno, due camere, due bagni, terrazzo e corte esterna di uso esclusivo. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in parquet in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni e cucina caratterizzati da grès porcellanato; le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, con rivestimenti in grès porcellanato nei bagni. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc, dotate di grate antintrusione in ferro; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'appartamento risulta dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio e termo arredo nei bagni; è presente uno scaldacqua a metano per l'acqua calda sanitaria posto esternamente. Si precisa che attualmente l'impianto di riscaldamento centralizzato risulta dismesso a causa della mancanza della documentazione obbligatoria, come confermato dall'amministratore che ha inviato al sottoscritto la delibera condominiale di dismissione dell'impianto avvenuto a giugno 2023. Complessivamente gli impianti, sebbene funzionanti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 11/09/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr allegato 17). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 274, Part. 41-1066 (graffate), Sub. 1, Via Nomentana n. 891, piano T, interno 1, z.c. 6, cat. A/2, classe 7, consistenza 5 vani, sup. catastale 119 mq, rendita € 955,45 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).

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:

- *Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

- **Bene N° 2** - Il secondo bene oggetto di pignoramento è un posto auto coperto situato nel medesimo comprensorio denominato "", con accesso su Via Nomentana n. 893, ubicato al piano S1 e contraddistinto con il numero 6, piena proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****. L'autorimessa risulta ubicata al piano seminterrato di entrambi gli edifici A-B, con accesso garantito da una rampa carrabile servita da cancello automatizzato in ferro, caratterizzata da cubetti in porfido a ventaglio in discrete condizioni d'uso. E' presente, inoltre, l'accesso pedonale all'area comune situata al piano terra, attraverso una scala in ferro. L'autorimessa si presenta in discrete condizioni di manutenzione e uso, con pavimentazione in grès porcellanato di colore rosso, pareti intonacate a grezzo di bianco. L'altezza interna utile è pari a 3,80 mt. Sono presenti l'illuminazione artificiale condominiale ed estintori. Il posto auto coperto de-quo, di forma rettangolare, risulta in discrete condizioni e non presenta delimitazioni a terra né numerazione. A seguito di contatti intercorsi con l'amministratore pro-tempore, lo stesso riferisce che l'autorimessa non è dotata di certificazione di prevenzione incendi CPI. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 274, Part. 110, Sub. 14, Via Nomentana n. 891, piano S1, interno 6, z.c. 6, cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 31,61 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).

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:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Prezzo base d'asta: € 430.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1128/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 430.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Nomentana n. 891, edificio B, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 274, Part. 41, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A2, Graffato part. 1066	Superficie	137,70 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	<p>Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel quartiere Q. XXVIII Monte Sacro Alto - Municipio III comunemente conosciuto come "Talenti", più precisamente in Via Nomentana n. 891, edificio B, piano T, interno 1, piena proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un comprensorio denominato "" composto da quattro edifici residenziali "A-B-C-D" immersi nel verde, caratterizzati da un'area pedonale in comune con pavimentazione in porfido, aiuole con piante di vario tipo e una piccola fontana centrale, complessivamente di gradevole aspetto. Infine, è presente una guardiola per il servizio di portierato attivo part-time. In particolare, l'edificio "B" cui il bene pignorato è parte, risulta composto da un'unica scala dotata di ascensore con copertura piana non praticabile, cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione, un piano copertura con soffitta/locali tecnici e un piano seminterrato caratterizzato da autorimessa condominiale. Esternamente il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite in cortina, intonaco civile tintecciato di colore rosso e parapetti dei balconi in materiale metallico; complessivamente i frontalini e i sotto-balconi al momento del sopralluogo risultavano complessivamente in buone condizioni. Il portone d'ingresso in vetro conduce nell'androne condominiale caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in ceramica e legno in discrete condizioni d'uso, con ascensore a livello a servizio dei vari piani. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano terra, contraddistinto con l'interno 1, è così composto: soggiorno, cucina con veranda, disimpegno, due camere, due bagni, terrazzo e corte esterna di uso esclusivo. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in parquet in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni e cucina caratterizzati da grés porcellanato; le pareti risultano intonacate e tintecciato di colore bianco, con rivestimenti in grés porcellanato nei bagni. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc, dotate di grate antintrusione in ferro; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'appartamento risulta dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio e termo arredo nei bagni; è presente uno scaldacqua a metano per l'acqua calda sanitaria posto esternamente. Si precisa che attualmente l'impianto di riscaldamento centralizzato risulta dismesso a causa della mancanza della documentazione obbligatoria, come confermato dall'amministratore che ha inviato al sottoscritto la delibera condominiale di dismissione dell'impianto avvenuto a giugno 2023. Complessivamente gli impianti, sebbene funzionanti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 11/09/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (<i>cfi allegato 17</i>). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 274, Part. 41-1066 (graffate), Sub. 1, Via Nomentana n. 891, piano T, interno 1, z.c. 6, cat. A/2, classe 7, consistenza 5 vani, sup. catastale 119 mq, rendita € 955,45 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Nomentana n. 893, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 274, Part. 110, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	<p>Il secondo bene oggetto di pignoramento è un posto auto coperto situato nel medesimo comprensorio denominato "", con accesso su Via Nomentana n. 893, ubicato al piano S1 e contraddistinto con il numero 6, piena proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****. L'autorimessa risulta ubicata al piano seminterrato di entrambi gli edifici A-B, con accesso garantito da una rampa carrabile servita da cancello automatizzato in ferro, caratterizzata da cubetti in porfido a ventaglio in discrete condizioni d'uso. E' presente, inoltre, l'accesso pedonale all'area comune situata al piano terra, attraverso una scala in ferro. L'autorimessa si presenta in discrete condizioni di manutenzione e uso, con pavimentazione in grès porcellanato di colore rosso, pareti intonacate a grezzo di bianco. L'altezza interna utile è pari a 3,80 mt. Sono presenti l'illuminazione artificiale condominiale ed estintori. Il posto auto coperto de-quo, di forma rettangolare, risulta in discrete condizioni e non presenta delimitazioni a terra né numerazione. A seguito di contatti intercorsi con l'amministratore pro-tempore, lo stesso riferisce che l'autorimessa non è dotata di certificazione di prevenzione incendi CPI. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 274, Part. 110, Sub. 14, Via Nomentana n. 891, piano S1, interno 6, z.c. 6, cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 31,61 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 891, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NOMENTANA N. 893, INTERNO 6, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 24/01/2011
Reg. gen. 6195 - Reg. part. 1142
Importo: € 660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 330.000,00
Rogante: Ludovico Perna
Data: 21/01/2011
N° repertorio: 163263
N° raccolta: 12908

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 19/10/2022
Reg. gen. 135355 - Reg. part. 95353
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento vengono erroneamente indicati i dati catastali del posto auto coperto (bene 2) con il foglio 274, part. 100, sub. 14 anziché il foglio 274, part. 110, sub. 14.**