

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marsella Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
ELENCO ALLEGATI .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INCARICO

Con Decreto di nomina del 26/07/2024, il sottoscritto Ing. Marsella Giovanni, con studio in Via Paola Falconieri, 45 - 00152 - Roma (RM), Tel. 06 58202593, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2024 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 Borgo di Sopra 19, piano T -1- 2

## DESCRIZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Roma, fuori dal G.R.A., nella frazione Cesano di Roma (RM), in Via Borgo di Sopra n.19.

L'appartamento si trova all'interno dell'antico Borgo medioevale di Cesano.

E' raggiungibile dal G.R.A. mediante la superstrada Cassia Bis, a circa 20 km dal G.R.A..

La zona è collegata con Roma mediante un autobus di collegamento che porta alla stazione ferroviaria più vicina di Cesano di Roma e tramite mezzo regionale Trenitalia, che raggiunge alcune stazioni della Capitale.

La zona non è fornita di servizi alimentari e sanitari nelle immediate vicinanze.

L'appartamento inserito in una schiera di edifici, posto al piano terra, primo e secondo è composto al piano terra da piccolo disimpegno di ingresso, al piano primo da soggiorno con angolo cottura e WC, al piano secondo una camera da letto e WC il tutto collegato da una scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/10/2024.

Custode delle chiavi: in possesso del Custode incaricato nella procedura.

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si rileva che dalla certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti è citata la successione in morte di \*\*\*\*\*giusta denuncia registrata a Roma il 05/06/1968 al n. 32 Vol. 5405.

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio Luigi D'Alessandro rep. 21554 raccolta n. 14272 del 10/06/2008 alla parte venditrice l'immobile oggetto di procedura risulta essere pervenuto per successione

legittima in morte di \*\*\* con indicazione della denuncia di successione n.32 Vol. 5405 del 5 agosto 1968 e successiva denuncia n. 49 Vol. 5539 del 28 febbraio 1969.

Dalla lettura della successione n. 32 Vol. 5405 non risulta indicato l'immobile di cui è causa (All. 2.5 alla perizia).

Si è proceduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate anche la dichiarazione di successione successiva, n. 49 Vol. 5539, nella quale compare l'immobile oggetto di esecuzione (All. 2.6 alla perizia).

Risulta inoltre la nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 3/11/2014 registro particolare 83608 reg. generale 117817 nascente da atto Notaio D'Alessandro Luigi del 10/06/2008.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

Dall'atto di compravendita del Notaio Alfredo Belisario del 18/01/2017 rep. n. 1407 raccolta n. 872 l'esecutato acquista l'immobile oggetto di procedura dichiarandosi in stato civile libero.

Dal certificato contestuale di Stato Libero e di Residenza del 16/09/2024 l'esecutato risulta in stato libero.

## CONFINI

L'immobile confina con Via Borgo di Sopra, proprietà \*\*\*\*\* o suoi aventi causa, proprietà \*\*\*\*\* o suoi aventi causa, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	40,20 mq	1	40,20 mq	2,60 m	T-1
Soffitta	25,00 mq	34,50 mq	0,40	13,80 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che l'altezza al primo livello è pari a circa 2,60 m, inferiore a 2,70 m.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	395	12	6	A2	2	3,5 vani	72 mq	298,25 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITA' RICONTRATE RISPETTO ALL'ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI:

Al primo piano catastale sono presenti delle nicchie nelle pareti portanti non riportate nella planimetria catastale.

Sono rappresentati due gradini in più rispetto agli effettivi presenti sulla rampa di scala di collegamento con il secondo piano.

Al secondo piano è presente un soppalco calpestabile non indicato in planimetria catastale di dimensioni in pianta 1,35 m x 3,10 m, con altezza variabile interna da  $H_{min} = 1,47$  m a  $H_{max} = 1,96$  m, mentre l'altezza sottostante al soppalco risulta di circa  $H = 1,97$  m. Il soppalco è accessibile con apposita rampa di scala. La collocazione della finestra al secondo piano è in una posizione diversa da quella che si ha sui luoghi.

Il tutto è meglio indicato nella planimetria con riportate le difformità, All. 19 alla perizia.

Dalla lettura della visura catastale si rilevano delle variazioni nel tempo legate a pratiche di diversa distribuzione degli spazi interni dell'anno 2011 ed una del 2007.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ben ristrutturato e disabitato.

La facciata e il cornicione del tetto sono in cattive condizioni, la grondaia presenta terriccio e erbacce. Necessitano di manutenzione.

## PARTI COMUNI

La rampa di accesso all'immobile è in condivisione con l'immobile adiacente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile cielo terra, suddiviso su due piani principali ed un piano terra che presenta la rampa di scale di ingresso.

L'accesso all'appartamento è rialzato dalla strada mediante gradini in condivisione con un'altra unità

immobiliare.

L'appartamento è ben ristrutturato e risulta disabitato.

Infissi in alluminio doppio vetro nuovi. Persiane metalliche.

Porte interne in legno.

Scala di collegamento interna in legno con struttura metallica.

Parquet nelle stanze e mattonelle nei servizi igienici. Parquet leggermente rovinato al primo livello verso il bagno.

Presente caldaia a gas, non a condensazione.

Al piano secondo è presente soffitto in legno inclinato con travi in legno. Altezza variabile da Hmin= 1,25 m a Hmax= 3,45 m.

Utenze luce e gas non in esercizio in occasione del sopralluogo.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

Lo stesso risulta nelle disponibilità del Custode della procedura.

---

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 risulta attualmente invariata.

Al sig. \*\*\*, l'intera piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 18/01/2017 numero di repertorio 1407 raccolta numero 872 Notaio Belisario Alfredo sede Campagnano di Roma (RM), trascritto il 13/02/2017 nn. 16544/10919 da potere di \*\*\*.

Alla sig.ra \*\*\*, l'intera piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 29/10/2014 numero di repertorio 1494/1105 Notaio Festa Ferrante Gianluca sede Roma trascritto il 31/10/2014 nn. 117205/83058 da potere di \*\*\* e \*\*\*.

A \*\*\* e \*\*\*, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 10/06/2008 numero di repertorio 21554/14272 Notaio D'Alessandro Luigi di Roma, trascritto il 13/06/2008 nn. 73773/41731 da potere di \*\*\*, \*\*\* e \*\*\*.

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio Luigi D'Alessandro rep. 21554 raccolta n. 14272 del 10/06/2008 alla parte venditrice l'immobile oggetto di procedura risulta essere pervenuto per successione legittima in morte di \*\*\* con indicazione della denuncia di successione n.32 Vol. 5405 del 5 agosto 1968 e successiva denuncia n. 49 Vol. 5539 del 28 febbraio 1969.

Dalla lettura della successione n. 32 Vol. 5405 non risulta indicato l'immobile di cui è causa.

Si è proceduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate anche la dichiarazione di successione successiva, n. 49 Vol. 5539, nella quale compare l'immobile oggetto di esecuzione.

Risulta inoltre la nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 3/11/2014 registro particolare 83608 reg. generale 117817 nascente da atto Notaio D'Alessandro Luigi del 10/06/2008.

Vengono allegati alla perizia i sopracitati documenti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

In riferimento ai dati catastale dell'immobile Foglio 11 particella 395 subalterno 12  
Formalità pregiudizievoli riscontrate sull'immobile DA CANCELLARE:  
(l'ordine delle trascrizioni fa riferimento all'elenco prodotto dall'Agenzia delle Entrate)

7) ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 3155 Registro Generale 16582  
Pubblico ufficiale BELISARIO ALFREDO Repertorio 1408/873 del 18/01/2017  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

8) TRASCRIZIONE del 15/03/2023 - Registro Particolare 23058 Registro Generale 32642  
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 1862 del 13/02/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

PRG - Sistemi e regolare 1:10.000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Nuclei storici isolati - T10

L'immobile risulta presente nella carta qualità e risulta quanto segue:

RECORD: 27-2

CODICE: 68004

DENOMINAZIONE:

FAMIGLIA: MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI

CLASSE: Nuclei isolati di interesse storico ambientale

RIF. NTA: Art.16

RECORD: 27-24

CODICE: 68003

DENOMINAZIONE:

FAMIGLIA: MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI

CLASSE: Nuclei isolati di interesse storico ambientale

RIF. NTA: Art.16

RECORD: 11-1

CODICE: 72245

DENOMINAZIONE: Abitato medievale "Cesano"

FAMIGLIA: PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI

CLASSE: Presistenze visibili di dimensioni superiori a due metri, Complessi

TIPOLOGIA: borgo

RIF. NTA: Art.16

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 1967. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

In data 24/09/2024 è stato effettuato, tramite pec al Dipartimento PAU del Comune di Roma, accesso agli atti con riferimento alla Legge n°241/90 per conoscere i riferimenti del progetto per la realizzazione dell'immobile. In mancanza di risposta è stato sollecitato un riscontro in data 29/10/2024. Alla sopra indicata richiesta non è stata formulata risposta (si veda All.8 della perizia).

La prima planimetria catastale presente presso l'ufficio catasto risale all'anno 1939. Detta planimetria pertanto può attestare la preesistenza e la consistenza dell'immobile alla data sopra indicata e si può ritenere equivalente ad un titolo edilizio per la dimostrazione della conformità edilizia ed urbanistica delle parti indicate nella stessa.

E' stata effettuata richiesta per conoscere l'esistenza di eventuali pratiche di condono relative all'immobile, l'URP dell'ufficio Condono ha risposto dando esito negativo alla ricerca sulla base dei dati disponibili forniti (si veda All. 11 della perizia).

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio Alfredo Belisario del 18/01/2017 rep. n. 1407 raccolta n. 872 all'Art. 8 risulta che l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità. Da ricerca sull'archivio digitale del Comune di Roma non risulta presente alcuna agibilità per detto immobile (All. 18).

Dalla lettura della visura catastale risultano due pratiche di diversa distribuzione degli spazi interni, una relativa all'anno 2011 ed una risalente al 2007. Non risultano pratiche edilizie per la variazione della destinazione d'uso degli ambienti.

E' stata effettuata richiesta di accesso agli atti al Municipio XV per prendere visione dei fascicoli documentali, ma la ricerca eseguita presso l'archivio cartaceo non ha dato esiti. Sono state rilasciate dal Municipio copia delle sole ricevute acquisite attraverso il protocollo web inerente all'immobile in esame sito in Via Borgo di Sopra n. 19 con prot. CU/38529/2008 e prot. CU/42132/2011 (si veda All. 15 alla perizia). Pertanto non si ha notizia dei contenuti delle sopra citate pratiche edilizie, che comunque dalla visura catastale risultano riguardare interventi di diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono stati effettuati accessi agli atti all'ufficio catasto dell'Agenzia delle Entrate richiedendo i fascicoli completi relativi alle variazioni catastali per diversa distribuzione interna del 2011 e del 2007 (si veda All. 12.1 e All. 12.2 alla perizia).

### DIFFORMITA' DELL'IMMOBILE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1939:

La planimetria catastale del 1939 rappresenta i due piani dell'appartamento (primo e secondo), senza riportare il disegno della rampa di ingresso che collega il piano terra con il primo piano effettivo dell'immobile.

Per ciò che riguarda la pratica DIA prot. n. 38529/08 per ristrutturazione di cui si è ottenuto il mod. D1 dall'ufficio catastato, si rileva la dichiarazione effettuata su detto modello catastale per: "la rappresentazione



anche del vano scala esclusivo di accesso al piano terra sempre esistito in quanto erroneamente non rappresentato nella planimetria in atti" (vedere All. 12). Non è stato possibile prendere visione della documentazione relativa alla DIA per i motivi esplicitati dal Municipio XV in risposta all'accesso agli atti effettuato.

Al primo piano catastale sono presenti delle nicchie nelle pareti portanti non riportate nella planimetria catastale.

E' presente un WC, verosimilmente realizzato con le pratiche edilizie non recuperabili dall'Ufficio del Municipio XV, il quale presenta tuttavia un'altezza  $H=2,20$  m in quanto soppalcato, minore del minimo di legge. E' presente nel bagno anche una piccola finestra che non è rappresentata nella planimetria del 1939.

Al secondo piano dalla lettura della planimetria del 1939 risulta un'altezza  $H = 2,52$  m e una destinazione "soffitta". Attualmente l'immobile risulta adibito ad abitazione, non si ha disponibilità di una pratica edilizia per questa variazione di destinazione d'uso.

Presenta un'altezza interna variabile, con tetto inclinato, che varia da circa  $H_{min} = 1,25$  m a circa  $H_{max} = 4$  m.

E' stato realizzato un WC, non presente nella planimetria catastale storica.

E' stato realizzato un soppalco calpestabile non indicato in planimetria catastale di dimensioni in pianta di  $1,35$  m x  $3,10$  m, con altezza variabile interna da  $H_{min} = 1.47$  m a  $H_{max} = 1,96$  m, mentre l'altezza sottostante risulta di circa  $H = 1,97$  m.

La finestra presente al secondo piano nella camera non è rappresentata nella planimetria del 1939.

In base ai documenti disponibili e dalla rappresentazione della planimetria del 1939 è desumibile che l'immobile non è conforme a livello edilizio/urbanistico ed in particolare si rileva quanto segue:

è stata variata la destinazione d'uso del secondo livello da soffitta ad uso abitativo con realizzazione anche di un bagno, non risulta un titolo edilizio che supporta detta variazione di destinazione d'uso;

risulta presente un soppalco agibile al secondo livello, che non risulta supportato da titolo edilizio e non risulta nemmeno nell'ultima planimetria catastale in atti;

risulta presente una finestra al secondo livello, presente anche nell'ultima planimetria catastale, ma da quanto noto le pratiche presso il Municipio dovrebbero riguardare (in base alla visura catastale storica dell'immobile) variazioni della distribuzione interna e non anche aperture di finestre su muri portanti e che affacciano anche su altre proprietà. Pertanto è da ritenersi che l'apertura della finestra non sia supportata dalle dovute autorizzazioni. Analogo discorso vale per la piccola finestra del bagno al primo livello.

L'altezza del bagno al primo livello è inferiore a quella minima di legge e necessita il ripristino con rimozione del soppalco sovrastante per rendere l'altezza idonea.

Il bagno al secondo livello va rimosso sia per la destinazione d'uso che è soffitta, sia per l'altezza inferiore a quella minima di legge.

Il tutto è meglio indicato nella planimetria con riportate le difformità, All. 20 alla perizia.

#### **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 18/01/2017 del Notaio Alfredo Belisario repertorio n. 1407 raccolta n. 872 risulta quanto segue all' Art. 2 dell'atto:

"L'immobile si vende nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, usi, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni e con i proporzionali oneri e diritti condominiali come per legge, con la proporzionale quota di comproprietà su tutti i beni, spazi, aree ed impianti comuni, come per legge, per destinazione e per titoli."

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Borgo di Sopra 19, piano T -1- 2  
L'immobile è sito nel Comune di Roma, fuori dal G.R.A., nella frazione Cesano di Roma (RM), in Via Borgo di Sopra n.19. L'appartamento si trova all'interno dell'antico Borgo medioevale di Cesano. E' raggiungibile dal G.R.A. mediante la superstrada Cassia Bis, a circa 20 km dal G.R.A.. La zona è collegata con Roma mediante un autobus di collegamento che porta alla stazione ferroviaria più vicina di Cesano di Roma e tramite mezzo regionale Trenitalia, che raggiunge alcune stazioni della Capitale. La zona non è fornita di servizi alimentari e sanitari nelle immediate vicinanze. L'appartamento inserito in una schiera di edifici, posto al piano terra, primo e secondo è composto al piano terra da piccolo disimpegno di ingresso, al piano primo da soggiorno con angolo cottura e WC, al piano secondo una camera da letto e WC il tutto collegato da una scala interna.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 395, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per definire il procedimento di calcolo del valore di stima, si è scelto il metodo diretto di stima SINTETICA-COMPARATIVA, utilizzando valori parametrici (mq) riferiti a beni assimilabili con l'oggetto di stima.

La fonte di base da cui parte la stima è il riferimento dei valori dell'OMI - la Banca dati delle quotazioni immobiliari diffusa dalla Agenzia delle Entrate, che registra per le abitazioni civili (Anno 2024 - 1° Semestre) una oscillazione tra 1.250,00 €/mq ed 1.850,00 €/mq.

Si ritiene idoneo considerare come valore di riferimento base il valore medio di 1.550,00 €/mq per edilizia civile, che risulta anche in linea con i valori medi della zona desumibili dalle offerte di vendita, salvo le seguenti precisazioni:

- occorre tenere nel giusto conto l'assenza di garanzia per gli eventuali vizi rinvenienti sull'immobile subastato ex art. 568 c.p.c., per cui si applica un abbattimento del 10%.
- si ritiene di dover incrementare del 15% il valore unitario per tener conto delle buone condizioni di ristrutturazione in cui è l'appartamento.

Pertanto l'importo del valore €/mq viene incrementato del 5%, pari a 1.550,00 € x 1,05 = 1.627,50 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Borgo di Sopra 19, piano T -1- 2	54,00 mq	1.627,50 €/mq	€ 87.885,00	100,00%	€ 87.885,00
				Valore di stima:	€ 87.885,00

All'importo sopra calcolato necessita detrarre circa 1.000,00 € per le spese per la rimozione delle difformità al primo livello catastale (altezza del bagno e chiusura finestra bagno) e circa 6.000,00 € per chiusura finestra, rimozione soppalco e bagno al secondo livello catastale, per un totale di detrazioni di 7.000,00 €.

Quindi il valore di stima del bene: 87.885,00 € - 7.000,00 € = 80.885,00 €.

L'importo di stima in cifra tonda **80.800,00 €**.

---

## ELENCO ALLEGATI

---

All. 1 - Visura catastale

All. 2 - Atti Notarili e successioni

All. 3 - Planimetria catastale

All. 4 - Planimetrie catastali storiche

All. 5 - Verbali d'accesso

All. 6 - Documentazione fotografia

All. 7 - Valori Omi - Agenzia delle Entrate

All. 8 - Accesso agli atti per ricerca progetto

All. 9 - Visure ipotecarie

All. 10 - PRG

All. 11 - Ricerca condoni edilizi

All. 12 - Accessi agli atti Agenzia delle Entrate - UPT

All. 13 - Certificato di residenza

All. 14 - Inquadramento generale

All. 15 - Accesso agli atti al Municipio XV

All. 16 - Estratto di mappa

All. 17 - Offerte di mercato

All. 18 - Ricerca agibilità

All. 19 - Elaborato con difformità rispetto alla planimetria catastale in atti

All. 20 - Elaborato con difformità rispetto alla planimetria del 1939

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 10/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marsella Giovanni

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Borgo di Sopra 19, piano T -1- 2

L'immobile è sito nel Comune di Roma, fuori dal G.R.A., nella frazione Cesano di Roma (RM), in Via Borgo di Sopra n.19. L'appartamento si trova all'interno dell'antico Borgo medioevale di Cesano. E' raggiungibile dal G.R.A. mediante la superstrada Cassia Bis, a circa 20 km dal G.R.A.. La zona è collegata con Roma mediante un autobus di collegamento che porta alla stazione ferroviaria più vicina di Cesano di Roma e tramite mezzo regionale Trenitalia, che raggiunge alcune stazioni della Capitale. La zona non è fornita di servizi alimentari e sanitari nelle immediate vicinanze. L'appartamento inserito in una schiera di edifici, posto al piano terra, primo e secondo è composto al piano terra da piccolo disimpegno di ingresso, al piano primo da soggiorno con angolo cottura e WC, al piano secondo una camera da letto e WC il tutto collegato da una scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 395, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG - Sistemi e regolare 1:10.000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Nuclei storici isolati - T10 L'immobile risulta presente nella carta qualità e risulta quanto segue: RECORD: 27-2 CODICE: 68004 DENOMINAZIONE: FAMIGLIA: MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI CLASSE: Nuclei isolati di interesse storico ambientale RIF. NTA: Art.16 RECORD: 27-24 CODICE: 68003 DENOMINAZIONE: FAMIGLIA: MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI CLASSE: Nuclei isolati di interesse storico ambientale RIF. NTA: Art.16 RECORD: 11-1 CODICE: 72245 DENOMINAZIONE: Abitato medioevale "Cesano" FAMIGLIA: PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI CLASSE: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri, Complessi TIPOLOGIA: borgo RIF. NTA: Art.16

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Borgo di Sopra 19, piano T -1- 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 395, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	54,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ben ristrutturato e disabitato. La facciata e il cornicione del tetto sono in cattive condizioni, la grondaia presenta terriccio e erbacce. Necessitano di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è sito nel Comune di Roma, fuori dal G.R.A., nella frazione Cesano di Roma (RM), in Via Borgo di Sopra n.19. L'appartamento si trova all'interno dell'antico Borgo medioevale di Cesano. E' raggiungibile dal G.R.A. mediante la superstrada Cassia Bis, a circa 20 km dal G.R.A.. La zona è collegata con Roma mediante un autobus di collegamento che porta alla stazione ferroviaria più vicina di Cesano di Roma e tramite mezzo regionale Trenitalia, che raggiunge alcune stazioni della Capitale. La zona non è fornita di servizi alimentari e sanitari nelle immediate vicinanze. L'appartamento inserito in una schiera di edifici, posto al piano terra, primo e secondo è composto al piano terra da piccolo disimpegno di ingresso, al piano primo da soggiorno con angolo cottura e WC, al piano secondo una camera da letto e WC il tutto collegato da una scala interna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		