
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. **Giovanni Carofei**, nell'Esecuzione Immobiliare **1027/2023**
del R.G.E.

promossa da

OMISSIS
ASTE
GIUDIZIARIE®
contro
OMISSIS

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1 - Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1 - Bene N° 2 - Posto auto scop. in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1	6
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1	7
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1	8
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1 - Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1 - Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1 - Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1 - Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T	11
Provenienze Ventennali.....	11

Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1 - Bene N° 2 -	
Posto auto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1 - Bene N° 2 -	
Posto auto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1 - Bene N° 2 -	
Posto auto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1 - Bene N° 2 -	
Posto auto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T	14
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1	20
Stima / Formazione lotti	21
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
SCHEMA riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1027/2023 del R.G.E.	25
Lotto Unico	25



In data 01/03/2024, il sottoscritto **Arch. Giovanni Carofei**, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), e-mail arch.giovincarofei@gmail.com, PEC arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1

Bene N° 2 - Posto auto scoperto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1 - BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (*appartamento ad uso abitativo e posto auto scoperto pertinenziale*), risulta ubicato nel Comune di Roma, località La Massimina, Casal Lumbroso, Municipio XII (già XVI), Via Tullio Ascarelli n. 183. La località, posta nel quadrante nord della città, esterna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di palazzine e villini ad uso residenziale non di pregio, in prevalenza sorti spontaneamente, così come la palazzina contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Vicolo del Casale Lumbroso, sulla quale si innestano le altre vie secondarie della zona. L'arteria principale, raggiungibile attraverso il GRA (grande raccordo anulare), uscita Via del Casal Lumbroso - Via del Pescaccio, è considerata di medio/alto scorrimento. Il civico n. 183 di via Tullio Ascarelli è posto a livello stradale. La palazzina risulta dotata di due cancelli, uno carrabile e l'altro pedonale con i citofoni della palazzina. Attraversando i cancelli, si accede ad una rampa, che conduce prima al portone della palazzina, a scendere verso il piazzale contenente i posti auto scoperti. Sulla via e nelle immediate vicinanze, non sono presenti esercizi commerciali, posti prevalentemente nelle vicinanze e comunque raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto non nelle immediate vicinanze. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra con due abitazioni con area giardinata (intt. 1 e 2), piano primo con due abitazioni con balconi (intt. 3 e 4), il soprastante piano attico (int. 5) con balcone e soprastante copertura a falda. La copertura a falda in parte è riscontrabile anche sul cespite pignorato int. 4.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata, int. 4, p. 1 risultava così distribuita: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, stanza da letto singola, stanza da letto matrimoniale, bagno, due balconi a livello (uno verso il soggiorno, l'altro verso la stanza da letto matrimoniale)

Il posto auto scoperto: ubicato nello spazio scoperto condominiale, a quota più bassa rispetto alla palazzina, raggiungibile tramite rampa carrabile.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1

Bene N° 2 - Posto auto scoperto in Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1 -
BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOP. IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1 -
BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOP. IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T

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

- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***OMISSIS***
- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***OMISSIS***

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

- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/2)
- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/2)

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

*Il Tribunale di Roma nel procedimento di separazione personale giudiziale tra i coniugi e , con ordinanza del 31/05/2021, trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 il 15/07/2021 ai nn. 94391/65691, assegna alla Sig.ra ***OMISSIS*** la ex casa familiare oggetto di pignoramento.*

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1 -
BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOP. IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T

L'appartamento pignorato, p. 1, int. 4, confina: vano scala, abitazione int. 3, distacchi per più lati, salvo altri.

Il posto auto scoperto pignorato int. 4, p. T, confina: posti auto n. 3 (tre) e 5 (cinque), area di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	49,97 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,85 m	1 int. 4
balconi	20,20 mq	27,30 mq	0,25	6,83 mq	0,00 m	1 int. 4
Totale superficie convenzionale:				66,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,83 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto scoperto	16,00 mq	16,25 mq	0,70	11,38 mq	0,00 m	T int. 4
Totale superficie convenzionale:				11,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze nette suelencate sono state desunte dal progetto allegato alla DIA del 09/02/2006 prot. 9033 e successiva DIA in variante del 06/07/2006 prot. 42451 presentate presso il Comune di Roma ex Municipio XVI oggi Municipio XII.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2005 al 10/11/2005	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1788, Sub. 6 Categoria F3, Cons. 0
Dal 10/11/2005 al 23/02/2007	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1788, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 639,12
Dal 23/02/2007 al 27/03/2008	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1788, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 6 mq Rendita € 639,12 Piano 1 int. 4
Dal 27/03/2008 al 22/09/2017	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1788, Sub. 6 Categoria A3 Superficie catastale 6 mq Piano 1 int. 4
Dal 22/09/2017	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1788, Sub. 515 Categoria A3 Superficie catastale 6 mq Piano 1 int. 4

Fonte: Ufficio Provinciale territorio - Servizi catastali, Visura Catastale 06/03/2024 n. T266761/2024

BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2006 al 23/02/2007	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1788, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq. Superficie catastale 16 mq Rendita € 29,75 Piano T - int. 4
Dal 23/02/2007 al 27/03/2008	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1788, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 Rendita € 29,75 Piano T - int. 4
Dal 27/03/2008	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1788, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 29,75 Piano T - int. 4

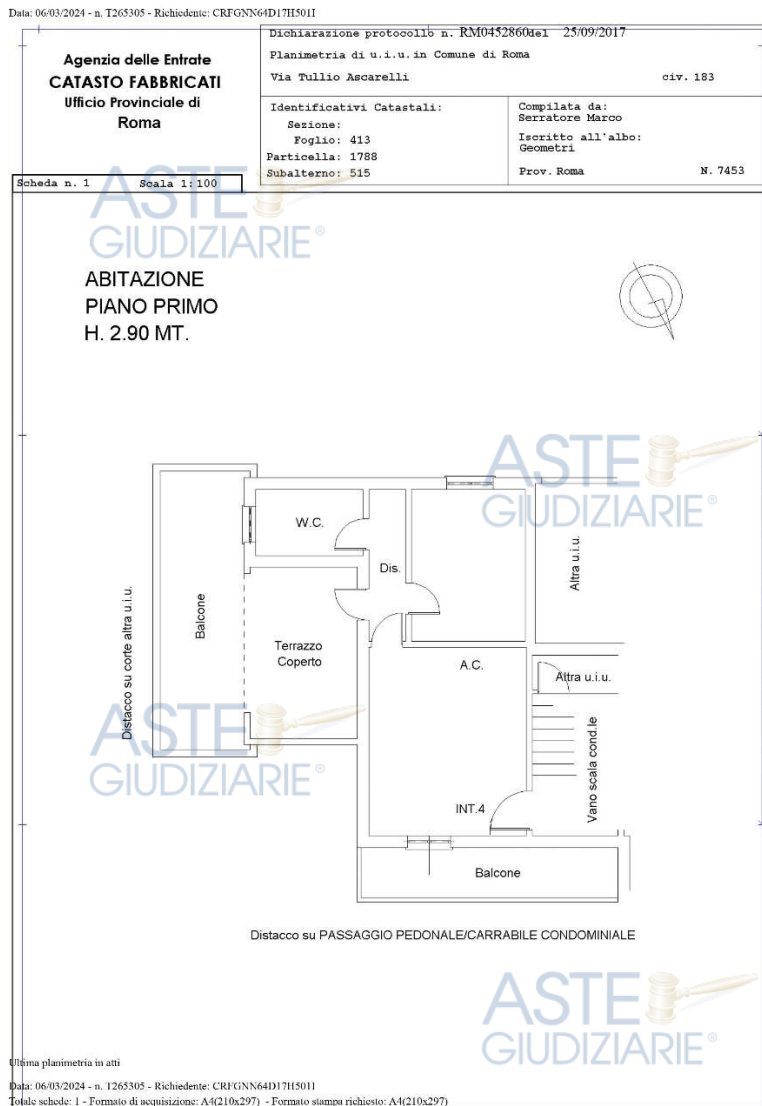
DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	413	1788	515	6	A3	2	3 vani	49 mq	426,08 €	1 - int. 4	

Corrispondenza catastale

lo stato attuale dell'appartamento pignorato è difforme rispetto alla pianta catastale in atti dal 2017. Il terrazzo coperto rappresentato nella stessa, non risulta esistente, di fatto un ambiente tamponato con la stanza da letto matrimoniale. L'attuale distribuzione dell'appartamento, risulta corrispondente alla **pianta catastale di impianto ex sub. 6, vani 4.**

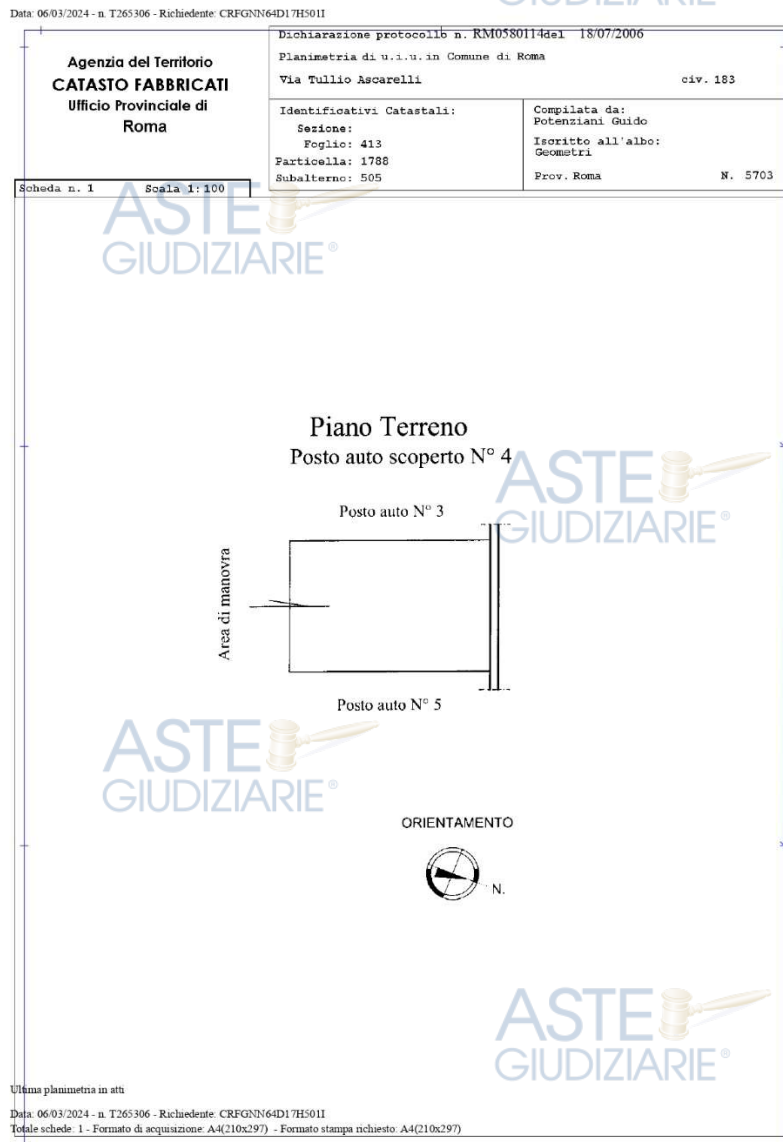


Pianta Catastale abitazione ultima in atti dal 2017, sub. 515, vani 3.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	413	1788	505	6	C6	7	16 mq	16 mq	29,75 €	T - int. 4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la pianta catastale. Mentre non vi è corrispondenza tra il progetto allegato alle DIA del 2006, dove, i posti auto sono graficizzati con un diverso orientamento rispetto allo stato attuale.



Pianta Catastale posto auto scoperto

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1

Nella parete di tamponamento, in corrispondenza del balcone del soggiorno, é presente la finestra di areazione del vano scala condominiale, non rappresentata nell'elaborato grafico allegato alle DIA del 2006 e nella pianta catastale.

P.S. *A quota più bassa rispetto al piazzale contenente i posti auto scoperti, risulta ubicata un'altra area, raggiungibile percorrendo una rampa di scala a cielo libero. L'area contiene un manufatto con sviluppo al solo piano terra, con cinque cantine, tra le quali una, appartenente alla debitrice (come dalla stessa dichiarato in occasione del sopralluogo). Le presenti cantine non risultano rappresentate nel progetto allegato alle DIA del 2006, in catasto e non menzionate nell'atto di compravendita e di pignoramento immobiliare. **Pertanto, la cantina è da ritenersi esclusa dalla presente valutazione di stima.***

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1 -

BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T

L'appartamento, al momento del sopralluogo, nel suo complesso versava in buono stato manutentivo. Ad eccezione del terrazzo in corrispondenza della stanza da letto matrimoniale. A detta della debitrice, la pendenza del solaio non favorirebbe il corretto convogliamento delle acque meteoriche nella bocchetta di raccolta, favorendo il ristagno e le infiltrazioni nell'appartamento sottostante. La debitrice, in occasione del sopralluogo ha mostrato un preventivo ricevuto da una impresa di sua conoscenza, risalente al 2023, per il rifacimento del manto di impermeabilizzazione.

Il posto auto scoperto, al momento del sopralluogo non presentava alcuna problematica.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1 -

BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T

Il cespite pignorato e la sua pertinenza (posto auto scoperto), sono inseriti in un contesto condominiale, con parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1 -

BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T

Non risultano servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1

Le principali caratteristiche costruttive e finiture, sono le seguenti:

- struttura portante in cemento armato; - tamponature in laterizio con finitura esterna ad intonaco tintecciato; copertura a falda con rivestimento in tegole. - balconi: quello in corrispondenza del soggiorno poggiate su due pilastri laterali; mentre quello della stanza da letto matrimoniale, poggiate

sul solaio di copertura del sottostante appartamento. Entrambi i balconi con parapetti in muratura con copertina in travertino in sommità; - tramezzature interne in muratura con finitura ad intonaco civile e tinteggiate; - infissi esterni in anodizzato con grate anti scasso in ferro e persiane metalliche; - impianto termico autonomo con caldaia posta sul balcone del soggiorno- pavimento in monocottura; ceramiche a pavimento e rivestimento nel bagno e nella parete della cucina - impianto elettrico, citofonico, idrosanitario; - porta di ingresso principale blindata con serratura europea; - un portone condominiale di accesso alla palazzina in anodizzato - I prospetti della palazzina risultano finiti ad intonaco tinteggiato. Tutto il lotto risulta delimitato da recinzione con cancello carrabile e pedonale azionabili elettricamente. Così come i giardini pertinenziali alle abitazioni del piano terra, presentano propria recinzione in muratura con soprastante ringhiera in ferro.

DOTAZIONI/SERVIZI: - bagno con doccia - cancello pedonale in ferro con citofoni e cancello carrabile in ferro, entrambi azionabili elettricamente per l'accesso alla proprietà condominiale - portone della palazzina in anodizzato - I due balconi presentano tende da sole in tessuto. Posti auto scoperti pertinenziali alle abitazioni, nell'area condominiale della palazzina.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1 -
BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T**

Al momento del sopralluogo, l'appartamento e la pertinenza (posto auto scoperto), risultavano nella disponibilità della debitrice esecutata, che vi abita con i figli minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1 -
BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1983 al 10/11/2005	***OMISSIS***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Maselli di Roma	28/09/1983	388604	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	18/10/1983	68535	51749
Dal 10/11/2005 al 23/02/2007	***OMISSIS***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Fenoaltea Notaio in Roma	10/11/2005	10731	6022
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	22/11/2005	159256	91416
	OMISSIS	Atto di Compravendita			

Dal 23/02/2007 al 27/03/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manzi Antonio Notaio in Roma	23/02/2007	79321	32537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria Roma 1	09/03/2007	49638	16576	
Dal 27/03/2008	***OMISSIS***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Fazio Gian Vittore Notaio in Roma	27/03/2008	94735	8673
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Conservatoria Roma 1	02/04/2008	39879

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.

- alla ***OMISSIS*** con Atto del 10/11/2005 Notaio Fenoaltea Paolo, Rep. 10731/6022, risultano pervenuti gli immobili identificati in catasto al Fg. 413, p. 1788, sub. 3 e sub. 4 e sub. 6, dalla Sig.ra ***OMISSIS***

- alla Sig.ra ***OMISSIS***, l'immobile riportato in Catasto Terreni al Fg. 413, p. 632 (terreno), dalla Sig.ra ***OMISSIS***

Il tutto come meglio specificato nella relazione Notarile, Notaio ***OMISSIS*** del 19/10/2023, allegata al Fascicolo della presente Procedura Esecutiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1 -
BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma 1 il 02/04/2008

Reg. gen. 39880 - Reg. part. 8341

Importo: € 375.000,00

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS*** Capitale: € 250.000,00

Rogante: Di Fazio Gian Vittore

Data: 27/03/2008

N° repertorio: 94736

N° raccolta: 8674

Note: sugli immobili in catasto al Fg. 413, p. 1788, sub. 505 (posto auto) e Fg. 413, p. 1788, sub. 6 (ex subalterno abitazione).

Trascrizioni

- **Atto Unilaterale d'Obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 18/02/2006

Reg. gen. 18155 - Reg. part. 10485

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

Note: Atto Unilaterale D'Obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 18/02/2006 ai nn. 18155/10485 atto notarile pubblico Notaio FENOALTEA ENRICO di Roma del 17/02/2006, rep. 36363 contro ***OMISSIS*** sede a favore ***OMISSIS*** sede gravante sugli immobili in catasto fabbricati di Roma Fg. 413, p. 1788, sub. 3 Fg. 413, p. 1788, sub. 4 Fg. 413, p. 1788, sub. 6

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 10/10/2023

Reg. gen. 122424 - Reg. part. 89852

A favore di ***OMISSIS***

Contro per la quota di 1/2

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1 -
BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T

(Visura P.R.G. vigente del 02/05/2024 effettuata presso il DPAU Roma Capitale)

Lo strumento urbanistico del comune di Roma, nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. N. 18 del 12/02/2008 prevede:

SISTEMI E REGOLE

P.R.G.: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - NTA (norme tecniche di attuazione) art. 62

PIANI PARTICOLAREGGIATI a cavallo tra Massimina 20/B e Massimina Villa Paradiso

P.P. Massimina 20/B

approvato con D.C.C. N. 53 del 17/04/1997 e ratificato con D.C.C. N. 276 del 10/12/1998 - zona di completamento mista

P.P. Massimina Villa Paradiso (oltre il fosso) - eccedenza oltre il fosso non ha alcuna destinazione.

RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione

CARTA PER LA QUALITÀ': nessuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1 -
BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. T

L'immobile **NON** risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

La palazzina contenente il cespite pignorato, (appartamento e posto auto scoperto), risulta edificata abusivamente in totale assenza di Titoli amministrativi comunali, con Determinazione Dirigenziale di Reiezione della Istanza di condono edilizio e con Determinazione Dirigenziale di Demolizione.

Accesso agli atti effettuato dallo scrivente esperto

1. **Catasto Fabbricati** - prot. 59502 del 11/03/2024 (registro Generale - richiesta pianta catastale di impianto e variazione catastale del 2017 comprensiva del modello docfa documenti ricevuti dal Catasto in data 16/04/2024;
2. **Municipio XII (Edilizia Privata)** - prot. CQ/2024/0047626 del 17/04/2024 e prot. CQ n. 48191 del 18/04/2024 Mun. XII (richiesta copia **DIA prot. 9033 del 09/02/2006; DIA in variante del 06/07/2006 prot. 42451 e SCIA prot. 63818 del 27/06/2017** riguardanti il cespite pignorato) documenti visionati su convocazione presso il Municipio XII in data 06/05/2024.
3. **U.O. Condo Edilizio** - Domanda inoltrata al SIPRE 27/03/2024 prot. 65415 (istanza condono cespite pignorato prot. 0/564721/0 L. 326/2003 - copia istanza e documenti correlati). E Informazioni in presenza all'U.O. Condo del 28.05.2024 appuntamento n. CRFGNN 0830.

In data 14/04/2003 prot. 564656/2003 risulta inviata per Raccomandata R/R all'U.O. Condono istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 per il cespite pignorato (p. 1, int. 4, Via Tullio Ascarelli 183) e protocollata dall'U.O condono in data 09/12/2004 al n. **0/564721 sott. 0**. Oltre alla presente, furono inviate altre quattro domande di condono relative ai restanti appartamenti dei quali il fabbricato realizzato abusivamente si compone, per un totale di cinque (5) u.i. immobiliari.

In data 17/02/2006, l'impresa costruttrice stipulava un Atto d'Obbligo con il Comune di Roma a rogito del Notaio Paolo Fenoaltea di Roma, Rep. 36363/11900 (*atto in allegati*), sulle porzioni in corso di costruzione (intt. 1-2-3-4-5) citando nello stesso, la presentazione della DIA del 09/02/2006 n. 9033 per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, presentata presso il Mun. XVI (oggi XII) e richiesta dallo scrivente al Mun. XII. *Nell'Atto l'impresa costruttrice, si Obbligava a ripristinare lo stato dei luoghi ante interventi a propria cura e spese, anche mediante demolizioni, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale e senza diritto di alcun compenso, rinunciando al plus valore, nel caso di diniego dell'amministrazione preposta al rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria relative alle cinque domande di condono edilizio presentate Omissis.... (copia atto reperita dallo scrivente presso l'Archivio notarile).*

In data 02/09/2015 prot. n. QI 2015/140712 il Sig. ***OMISSIS*** (*attuale intestatario della Istanza di Condono come risulta dal SIPRE Roma Capitale*), riceveva dall'Ufficio di Scopo Condono Edilizio, la Comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/90, come modificata dalla legge n. 15/2005, e dall'art. 6 comma 2, della L.R. Lazio n. 12/04, il **preavviso di rigetto dell'istanza di Condono prot. n. 0/564721/0** relativamente all'U.I. Via Tullio Ascarelli 183, p. 1, int. 4. *Nella fattispecie l'U.O. Condono evidenziava che per la realizzazione del fabbricato erano state presentate cinque (5) domande di condono, per una volumetria dichiarata di mc. 756,11 (mc. 156.11 in esubero rispetto ai 600 previsti per legge).* L'U.O. Condono specificava: *possono conseguire la concessione o l'autorizzazione in sanatoria "opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio Omissis ... che non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 mc per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 mc., nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima abitazione del richiedente nel comune di residenza. (Fonte: preavviso reiezione agli atti del fascicolo, reperita presso l'U.O. Condono, in allegati)*

In data 27/07/2016 prot. QI 138716 ed **in data 23/05/2019** prot. QI 91020 il Sig. ***OMISSIS*** produceva all'Ufficio di Scopo Condono Edilizio, le osservazioni al preavviso di rigetto contestandone le motivazioni. (*Fonte: Determinazione Dirigenziale - Ufficio di Scopo Condono Edilizio*)

In data 27/06/2017 prot. 63818 Municipio XII, risulta presentata una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) Roma Capitale, per tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte della palazzina e in particolare a nome Sig. ***OMISSIS***, **per parziale demolizione di immobile per la realizzazione di terrazzo coperto** Via Tullio Ascarelli 183, **p. 1, int. 4** (demolizione del tratto muratura in corrispondenza della finestra della stanza da letto matrimoniale).

In data 22/09/2017 pratica n. RM0452860 in atti dal 25/09/2017 veniva presentata la relativa Denuncia di Variazione in Catasto fabbricati per demolizione parziale. (*Fonte: Docfa catastale voce motivazioni*).

Si precisa che a seguito del sopralluogo effettuato nel cespite pignorato in data 23/04/2024, lo scrivente esperto, ha effettuato un rilievo metrico e fotografico, ed ha constatato la corrispondenza dell'attuale distribuzione interna, con la pianta catastale di impianto (*ex sub. 6 del 18/07/2006 presentata a suo tempo a seguito della istanza di condono edilizio*), prelevata in catasto con l'accesso agli atti. Ovvero, allo stato attuale, risulta l'esistenza della stanza da letto matrimoniale con relativa parete in muratura con le superfici finestrate, invece del terrazzo coperto come rappresentato nell'ultima pianta catastale agli atti dal 2017 a seguito della SCIA.

A seguito dell'accesso in presenza presso l'U.O. Condono in data 28/05/2024, lo scrivente ha reperito le seguenti informazioni:

In data 21/10/2020 prot. QI/117595/2020 rep. n. QI/1545/2020 l'Ufficio di Scopo Condono Edilizio, emetteva la Determinazione Dirigenziale di Reiezione della Istanza di Condono prot. 0/564721 sott. 0 del 09.12.2004 del cespite in Roma Via Tullio Ascarelli 183, Mun. XII. Determinazione notificata ai Sigg. ***OMISSIS*** in data 28/11/2020.

In data 17/12/2020 prot. n. QI/152607 l'U.O. Condono inviava alla Direzione Tecnica del Municipio XII; alla UO Tecnica del Municipio; Al XII gruppo di Polizia Locale, la Determinazione Dirigenziale di reiezione della Istanza di Condono, ai fini degli opportuni provvedimenti.

Dal Municipio XII le seguenti informazioni:

In data 17/12/2020 prot. n. CQ/102349 la suindicata D.D. veniva ricevuta dal Municipio XII.

In data 05/01/2021 prot. n. CQ/574, il Municipio XII, Direzione Tecnica, Ufficio Disciplina Edilizia, inoltra alla Polizia Locale di Roma Capitale Gruppo XII Monteverde e all'Ispettorato Edilizio, la richiesta di verifica dello stato dei luoghi per il prosieguo degli atti di Disciplina Edilizia, con un sopralluogo congiunto tra il personale del Comando di Polizia e dell'Ispettorato Edilizio.

A seguito delle suelencate informazioni, lo scrivente in data 28/05/2024, inviava una e-mail all'Ispettorato Edilizio del Municipio XII, chiedendo informazioni sull'esistenza di provvedimenti a seguito della comunicazione dell'U.O. Condono del 17/12/2020, riguardante la Determinazione Dirigenziale di Reiezione della Istanza di Condono del 21/10/2020 (relativa al cespite pignorato).

In data 12/06/2024, con lettera prot. n. CQ/70153 del Municipio XII, indirizzata al Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica - Ufficio Condono Edilizio e allo scrivente esperto stimatore per mezzo PEC, riceveva la seguente comunicazione:

Determinazione Dirigenziale di ingiunzione a rimuovere o demolire l'opera abusivamente realizzata in assenza di titolo in Via Tullio Ascarelli, 183 - proprietà Responsabili Sigg. e (art. 31 D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. - art. 15 L.R. Lazio n. 15/2008 e ss.mm.ii.) entro 90 giorni dalla notifica del provvedimento, la rimozione o demolizione di tutte le opere abusivamente realizzate delle ulteriori eventuali opere abusive nel frattempo realizzate, nonché il ripristino dello stato dei luoghi, con l'avvertenza che qualora venga accertata l'inottemperanza alla ingiunzione, sarà irrogata la sanzione prevista dall'art. 15 comma 3 della L.R. 15/08 e l'opera realizzata e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quella abusiva, determinata in dieci volte l'area di sedime dell'abuso descritto, saranno di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio di Roma Capitale, senza pregiudizio dell'azione penale, e si procederà all'adozione di ulteriori provvedimenti a norma dell'art. 31, commi 4, 5, 6 D.P.R. 380/2001; viene altresì considerata priva di titolo in quanto priva di legittimità ogni opera realizzata con titolo edilizio prodotto in subjudice dell'esito della richiesta di condono, del terreno in località Roma.

Fonte: D.D. Municipio XII Roma Capitale del 11/06/2024 prot. CQ/69813/2024, rep. n. CQ/1000/2024 in rettifica alla D.D. del 07/06/2024 Rep. n. 992/2024 prot. CQ/68914/2024.

P.S. Il Municipio XII evidenziava allo scrivente, che il tempo intercorso tra la comunicazione di reiezione della Istanza di Condono avvenuta nel 2020 da parte U.O. Condono Roma Capitale, alla emissione del loro provvedimento di demolizione è da attribuirsi ai ritardi accumulatisi per la passata emergenza COVID-19 che avevano messo la pratica in stand by.

Pianta catastale di impianto ex sub. 6, vani 4

Data di presentazione: 18/07/2006 - Data: 16/04/2024 - N. pratica: RM0232417/2024 - Richiedente: carofei giovani - nsd 59502/2024 - Ultima planimetria ex atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0789152 del 18/07/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Tullio Ascarelli civ. 183	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Potenziani Guido
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 413	Prov. Roma
Particella: 1788	N. 5703
Subalterno: 6	




Data di presentazione: 18/07/2006 - Data: 16/04/2024 - N. pratica: RM0232427/2024 - Richiedente: carofei giovani - nsd 59502/2024 - Ultima planimetria Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

La distribuzione interna del cespite pignorato, risulta corrispondente alla suindicata pianta catastale ex sub. 6, precedente l'ultima in atti, identificata con il sub. 515, ad eccezione del balcone prospettante verso la stanza da letto e bagno, con qualche lieve differenza.

Pianta piano primo - Abitazioni int. 3 H mt 2,71 - int 4 H mt 2,85

Progetto allegato DIA del 09/02/2006 prot. 9033 e DIA in Variante del 06/07/2006 prot. 42541

(Fonte: Accesso atti Municipio XII del 06/05/2024)

 Perimetro cespite pignorato p. 1, int. 4.

CONCLUSIONI

Il cespite pignorato è parte di una palazzina costruita abusivamente, composta da un totale di cinque appartamenti (*incluso quello pignorato*), ciascuno con una propria domanda di condono edilizio. Lo scrivente non essendo autorizzato ad accedere agli atti riguardanti le altre u.i. della palazzina, non ha contezza se siano state emesse Determinazioni Dirigenziali di rigetto dell'istanza di condono e di demolizione, che abbiano interessato ciascuna di esse.

Si ribadisce che l'accertata inottemperanza della Ingiunzione di demolizione o rimessa in pristino nei 90 gg indicati nella D.D. Municipio XII, comporterà, come elencato nella D.D., l'irrogazione della sanzione prevista dall'art. 15 comma 3 L.R. 15/08 e l'opera abusivamente realizzata e l'area di sedime, acquisite gratuitamente nel patrimonio di Roma Capitale, con tutte le conseguenze di legge.

Tale provvedimento riguarda come suindicato, l'unità immobiliare attualmente pignorata e lo scrivente non è a conoscenza se le Determinazioni Dirigenziali di reiezione dell'istanza di condono e di demolizione o rimessa in pristino, possano essere state comunicate anche alle altre quattro unità immobiliari della palazzina.

Pertanto, il mancato rispetto della tempistica ordinata nella Determinazione Dirigenziale di demolizione o rimessa in pristino, per la sola U.I. Pignorata, è da ritenersi per ovvi motivi, altamente probabile.

A fronte della situazione rilevata, allo stato attuale l'immobile pignorato, risulta completamente abusivo, insanabile secondo la normativa vigente e sottoposto alla Determinazione Dirigenziale U.O. Condono Edilizio di reiezione della istanza di Condono del 2020 e alla conseguente Determinazione Dirigenziale di ingiunzione di demolizione del Municipio XII del 2024.

Con ripercussioni sulla futura commerciabilità, al difuori della Procedura Esecutiva, che invece, da normativa, ne consente la vendita all'Asta Giudiziaria,



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo scrivente esperto, precisa che non ha potuto redigere l'APE, per indisponibilità dei documenti di rito, richiesti al debitore, che la normativa vigente, impone di allegare all'APE, pena l'improcedibilità del deposito dell'APE alla Regione Lazio. Pertanto, prima della vendita, la redazione dell'APE, ed il deposito presso la Regione Lazio, rimarrà a carico dell'eventuale aggiudicatario del lotto in questione (spesa detratta alla voce deprezzamenti).

- Dichiarazioni di conformità impiantistica (*non disponibili*).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA TULLIO ASCARELLI N. 183, INT. 4, P. 1

Amm.re di Condominio

con PEC inviata in data 09/05/2024, all'Amministratore di condominio, lo scrivente chiedeva le sottoelencate informazioni:

- *prospetto eventuali morosità nei confronti del condominio;*
- *ammontare della rata condominiale*
- *millesimi dei cespiti pignorati (appartamento e posto auto scoperto)*
- *eventuali programmazioni di lavori di manutenzione straordinaria riguardanti il fabbricato e/o già deliberati e/o già eseguiti*
- *copia regolamento di condominio*
- *copia eventuale documentazione tecnica (urbanistico edilizia e catastale) che riguardasse il fabbricato*

Con risposta del 09/05/2024, l'Amministratore di condominio inviava:

- *copia del consuntivo esercizio ordinario 2023 e preventivo 2024*
- *copia situazione pagamenti alla data del 09/05/2024*
- *verbale di assemblea del 04/04/2024 nella quale viene deliberata la sostituzione dei coperchi dei pozzetti fognari*
- *comunicava l'assenza di un Regolamento di condominio (trattandosi di una piccola palazzina).*

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, interno 4, piano T

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (*appartamento ad uso abitativo e posto auto scoperto pertinenziale*), risulta ubicato nel Comune di Roma, località La Massimina, Casal Lumbroso, Municipio XII (già XVI), Via Tullio Ascarelli n. 183. La località, posta nel quadrante nord della città, esterna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di palazzine e villini ad uso residenziale non di pregio, in prevalenza sorti spontaneamente, così come la palazzina contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Vicolo del Casale Lumbroso, sulla quale si innestano le altre vie secondarie della zona. L'arteria principale, raggiungibile attraverso il GRA (grande raccordo anulare), uscita Via del Casal Lumbroso - Via del Pescaccio, è considerata di medio/alto scorrimento. Il civico n. 183 di via Tullio Ascarelli è posto a livello stradale. La palazzina risulta dotata di due cancelli, uno carrabile e l'altro pedonale con i citofoni della palazzina. Attraversando i cancelli, si accede ad una rampa, che conduce prima al portone della palazzina, a scendere verso il piazzale contenente i posti auto scoperti. Sulla via e nelle immediate vicinanze, non sono presenti esercizi commerciali, posti prevalentemente nelle vicinanze e comunque raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto non nelle immediate vicinanze. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra con due abitazioni con area giardinata (intt. 1 e 2), piano primo con due abitazioni con balconi (intt. 3 e 4), il soprastante piano attico (int. 5) con balcone e soprastante copertura a falda. La copertura a falda in parte è riscontrabile anche sul cespite pignorato int. 4.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata, int. 4, p. 1 risultava così distribuita: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, stanza da letto singola, stanza da letto matrimoniale, bagno, due balconi a livello (uno verso il soggiorno, l'altro verso la stanza da letto matrimoniale)

Il posto auto scoperto: ubicato nello spazio scoperto, a quota più bassa rispetto alla palazzina, raggiungibile tramite rampa carrabile.

Bene N°1 - Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 413, Part. 1788, Sub. 515, Zc. 6, Cat. A/3**

Bene N° 2 - Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 413, Part. 1788, Sub. 505, Zc. 6, Cat. C/6**

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, considerando, inoltre, **la riduzione del valore di mercato data la totale abusività del cespite e quindi dell'irregolarità urbanistico edilizia**, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima. Da quanto sopra:

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

Banca Dati OMI Agenzia Entrate II° semestre 2023

cod. zona E 73 Fascia: Suburbana/MASSIMINA - CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)

Microzona 137

abitazioni di tipo economico (stato normale) €/mq. 1.300 (min) - €/mq. 1.900 (max)
posto auto scoperto (dalle indagini per la zona) €/mq. 800,00

VALORE DI STIMA = Vm - Deprezamenti.

Dove:

Vm = valore medio unitario in €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

$Vm = \text{€} \cdot \text{mq} \cdot 1.300 / 1900 = \text{€} \cdot \text{mq} \cdot 1.600,00$ (Valore medio)

Il coefficiente K, correttivo del valore medio, in una valutazione di unità immobiliare regolare dal punto di vista urbanistico edilizio, avrebbe avuto la sua normale incidenza. In questo caso, data la complessa situazione del cespite non viene calcolato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1	66,83 mq	1.600,00 €/mq	€ 106.928,00	100,00%	€ 106.928,00
Bene N° 2 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T	11,38 mq	800,00 €/mq	€ 9.104,00	100,00%	€ 9.104,00
Valore di stima:					€ 116.032,00

Valore di Stima: € 116.000,00

La gravosa situazione urbanistico edilizia del cespite pignorato, (D.D. di rigetto istanza di condono edilizio e D.D. di demolizione), impone un deprezzamento di almeno il 50% su valore di stima.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10	%
Immobile totalmente abusivo. D.D. rigetto istanza condono e D.D. di demolizione	50	%
Redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica)	300	€.

Valore finale di stima: €. 52.000,00

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, 15.07.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 Atto di provenienza - Copia Atto di Compravendita

N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale appartamento e posto auto

N° 3 Estratti di mappa - copia estratto di mappa catastale

N° 4 Planimetrie catastali - copia pianta catastale appartamento e posto auto

N° 5 Foto - rilievo fotografico

N° 6 copia D.D. reiezione istanza di condono - Ufficio di scopo Condono Edilizio Rep. n. QI/1545/2020 del 21/10/2020 prot. n. QI/117595/2020

N° 7 copia D.D. Demolizione/ripristino Mun. XII - Rep. n. CQ/1000/2024 del 11/06/2024 prot. n. CQ/69813/2024 del 11/06/2024 *in rettifica* alla D.D. del 07/06/2024 rep. n. CQ/68914/2024 rep. n. CQ/992/2024.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, interno 4, piano T

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (*appartamento ad uso abitativo e posto auto scoperto pertinenziale*), risulta ubicato nel Comune di Roma, località La Massimina, Casal Lumbroso, Municipio XII (già XVI), Via Tullio Ascarelli n. 183. La località, posta nel quadrante nord della città, esterna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di palazzine e villini ad uso residenziale non di pregio, in prevalenza sorti spontaneamente, così come la palazzina contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Vicolo del Casale Lumbroso, sulla quale si innestano le altre vie secondarie della zona. L'arteria principale, raggiungibile attraverso il GRA (grande raccordo anulare), uscita Via del Casal Lumbroso - Via del Pescaccio, è considerata di medio/alto scorrimento. Il civico n. 183 di via Tullio Ascarelli è posto a livello stradale. La palazzina risulta dotata di due cancelli, uno carrabile e l'altro pedonale con i citofoni della palazzina. Attraversando i cancelli, si accede ad una rampa, che conduce prima al portone della palazzina, a scendere verso il piazzale contenente i posti auto scoperti. Sulla via e nelle immediate vicinanze, non sono presenti esercizi commerciali, posti prevalentemente nelle vicinanze e comunque raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto non nelle immediate vicinanze. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra con due abitazioni con area giardinata (intt. 1 e 2), piano primo con due abitazioni con balconi (intt. 3 e 4), il soprastante piano attico (int. 5) con balcone e soprastante copertura a falda. La copertura a falda in parte è riscontrabile anche sul cespite pignorato int. 4.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata, int. 4, p. 1 risultava così distribuita: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, stanza da letto singola, stanza da letto matrimoniale, bagno, due balconi a livello (uno verso il soggiorno, l'altro verso la stanza da letto matrimoniale)

Il posto auto scoperto: ubicato nello spazio scoperto, a quota più bassa rispetto alla palazzina, raggiungibile tramite rampa carrabile.

Bene N°1 - Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 413, Part. 1788, Sub. 515, Zc. 6, Cat. A/3**
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 2 - Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 413, Part. 1788, Sub. 505, Zc. 6, Cat. C/6**

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

N.B. Vedi Indicazioni riportate alla Voce Regolarità Edilizia.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 1788, Sub. 515, Zc. 6, Cat. A/3	Superficie	66,83 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, al momento del sopralluogo, nel suo complesso versava in buono stato manutentivo. Ad eccezione del terrazzo in corrispondenza della stanza da letto matrimoniale. A detta della debitrice, la pendenza del solaio non favorirebbe il corretto convogliamento delle acque meteoriche nella bocchetta di raccolta, favorendo il ristagno e le infiltrazioni nell'appartamento sottostante. La debitrice, in occasione del sopralluogo ha mostrato un preventivo ricevuto da una impresa di sua conoscenza, risalente al 2023, per il rifacimento del manto di impermeabilizzazione.		
Descrizione:	<p>Il cespite pignorato oggetto della valutazione (<i>appartamento ad uso abitativo e posto auto scoperto pertinenziale</i>), risulta ubicato nel Comune di Roma, località La Massimina, Casal Lumbroso, Municipio XII (già XVI), Via Tullio Ascarelli n. 183. La località, posta nel quadrante nord della città, esterna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di palazzine e villini ad uso residenziale non di pregio, in prevalenza sorti spontaneamente, così come la palazzina contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Vicolo del Casale Lumbroso, sulla quale si innestano le altre vie secondarie della zona. L'arteria principale, raggiungibile attraverso il GRA (grande raccordo anulare), uscita Via del Casal Lumbroso - Via del Pescaccio, è considerata di medio/alto scorrimento. Il civico n. 183 di via Tullio Ascarelli è posto a livello stradale. La palazzina risulta dotata di due cancelli, uno carrabile e l'altro pedonale con i citofoni della palazzina. Attraversando i cancelli, si accede ad una rampa, che conduce prima al portone della palazzina, a scendere verso il piazzale contenente i posti auto scoperti. Sulla via e nelle immediate vicinanze, non sono presenti esercizi commerciali, posti prevalentemente nelle vicinanze e comunque raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto non nelle immediate vicinanze. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra con due abitazioni con area giardino (intt. 1 e 2), piano primo con due abitazioni con balconi (intt. 3 e 4), il soprastante piano attico (int. 5) con balcone e soprastante copertura a falda. La copertura a falda in parte è riscontrabile anche sul cespite pignorato int.4</p> <p>Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata, int. 4, p. 1 risultava così distribuita: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, stanza da letto singola, stanza da letto matrimoniale, bagno, due balconi a livello (uno verso il soggiorno, l'altro verso la stanza da letto matrimoniale)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Regolarità Edilizia	N.B. Vedi Indicazioni riportate alla Voce Regolarità Edilizia della presente Perizia.		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tullio Ascarelli n. 183, int. 4, p. T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 1788, Sub. 505, Zc. 6, Cat. C/6	Superficie	11,38 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto, al momento del sopralluogo non presentava alcuna problematica.		
Descrizione:	Il posto auto scoperto: ubicato nello spazio scoperto. a quota più bassa rispetto alla palazzina, raggiungibile tramite rampa carrabile		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		