

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1297/2021



*promossa da*

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

*contro*

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	4
Lotto Unico .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità .....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	14
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	21
Regolarità edilizia .....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	31
Stima / Formazione lotti .....	32
Riepilogo bando d'asta .....	35
<b>Lotto Unico</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1297/2021 del R.G.E. ....	37
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 215.000,00</b> .....	37

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

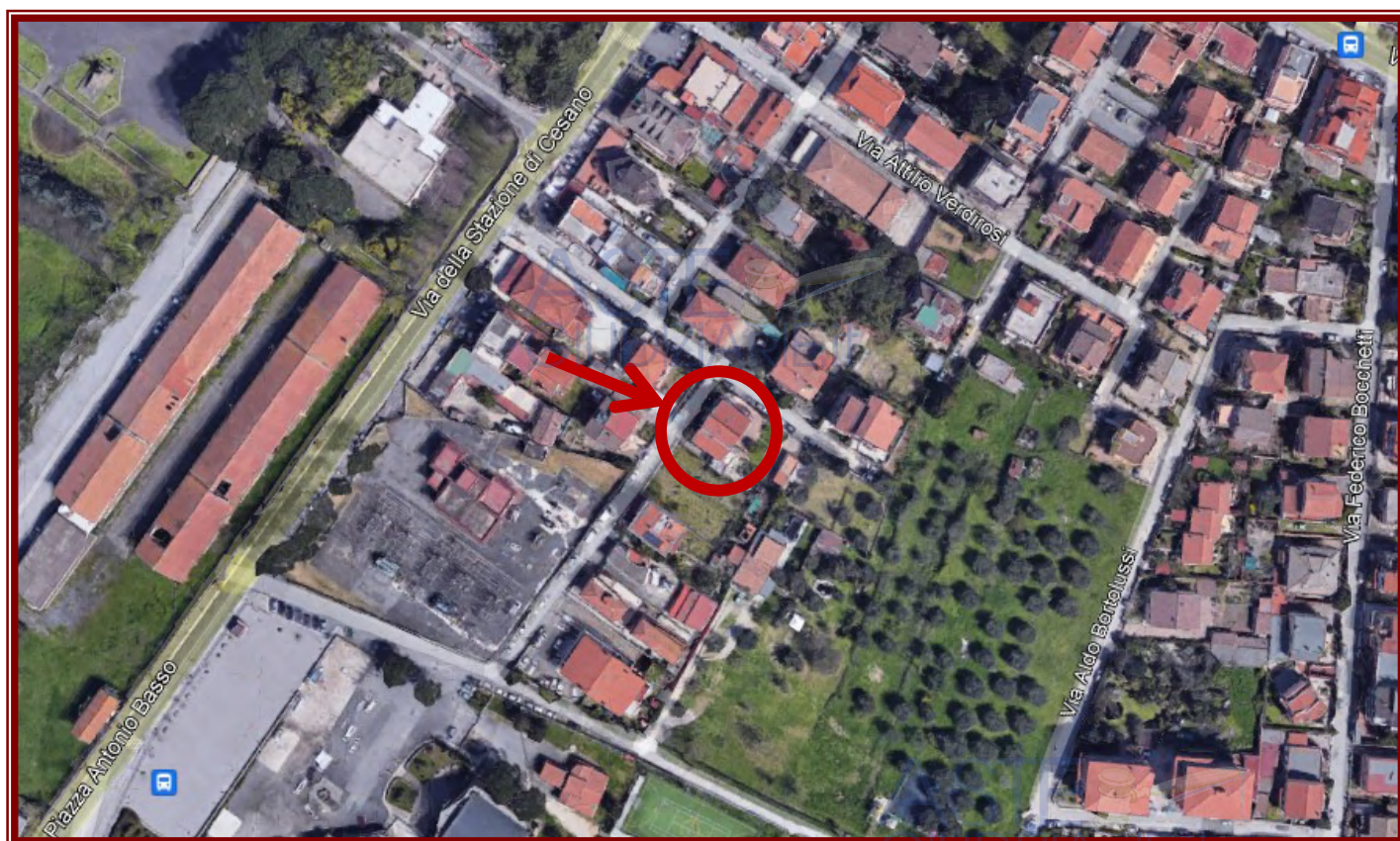
## INCARICO

Con provvedimento del 29/12/2022, 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 17/01/2023 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 Don Pacifico Arcangeli n. 1, interno 1, piano T



*Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 42.06776, 12.33360)*

## DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona urbanistica 20N "Cesano di Roma" - Municipio XV (ex XX), più precisamente in Via Don Pacifico Arcangeli n. 1, piano T, interno 1, piena proprietà dell'esecutato Sig. .

L'immobile pignorato è ricompreso in un edificio terratetto composto di poche unità immobiliari di complessivi due piani fuori terra con tetto a doppia falda, privo di ascensore e con corte circostante di uso comune. Presenta una muratura in blocchetti di tufo, solai di tipo misto in c.a. e travetti, con copertura caratterizzata da laterizio tipo tegole. Il lotto cui ricade l'immobile de-quo, essendo confinante con due strade di pubblico utilizzo, presenta un doppio accesso su Via Antonio Monaco n. 24 e su Via Don Pacifico Arcangeli n. 1.

Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione e uso, rifinito con intonaco civile in tinta giallo chiaro, parapetti dei balconi in ferro verniciato, frontalini/sotto-balconi in discrete condizioni e aggetti caratterizzati da travetti in legno faccia a vista. La corte circostante l'edificio risulta in parte pavimentata con grès porcellanato, in parte a giardino con siepi, piante floreali di medio fusto e un box con struttura autonoma e copertura piana non oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano terra, contraddistinto con l'interno 1, è così composto: ingresso, cucina, disimpegno, tre camere, tre ripostigli, antibagno, bagno e sottoscala con accesso dall'esterno.

Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato in tutti gli ambienti ad eccezione della camera 1 con laminato effetto legno e dell'antibagno/bagno caratterizzato da ceramica; i rivestimenti in cucina e nel bagno risultano in mattonelle di ceramica. Le pareti risultano tinteggiate e intonacate di colore bianco in tutti gli ambienti. L'ingresso e la camera 1 risultano rifinite a soffitto da cartongesso e velette con strip led. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro con persiane in ferro antintrusione; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con acqua calda sanitaria garantiti da una caldaia murale posta esternamente, con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti. Complessivamente gli impianti nonostante risultino funzionanti, non sono stati esibiti al sottoscritto le relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 02/03/2023 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 12*).

Si rappresenta che al momento del sopralluogo, l'immobile era utilizzato come appartamento, mentre risultava accatastato come un ufficio (categoria catastale A/10). Pertanto lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire ricerche presso i competenti uffici al fine di reperire eventuali titoli urbanistico-edilizi che ne avessero legittimato la categoria catastale A/10; più avanti dettagliatamente descritte nel quesito "Regolarità edilizia".

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 14, Part. 1396, Sub. 504 (già sub. 503), Via Don Pacifico Arcangeli n. 1, interno 1, piano T, z.c. 6, cat. A/4, classe 7, consistenza 6 vani, sup. catastale 125 mq, rendita € 805,67 intestato ai Sig.ri (Proprietà per 889/1000) e (Proprietà 334/1000).



*Vista esterna dell'immobile all'incrocio tra Via Don Pacifico Arcangeli e Via Antonio Monaco*



*Vista esterna dell'immobile su Via Don Pacifico Arcangeli n. 1*



*Vista esterna dell'immobile su Via Antonio Monaco*



*Ingresso*



*Camera 1*



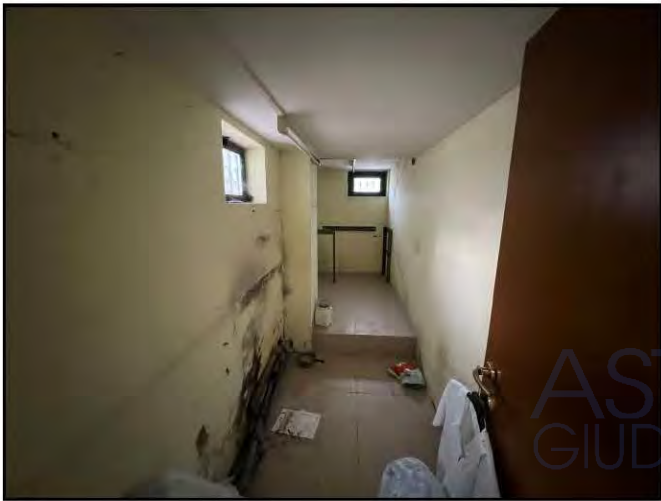
*Disimpegno*



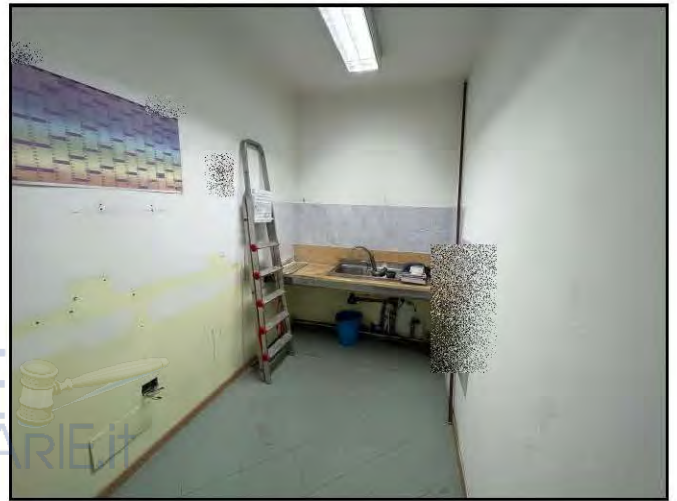
Camera 2



Camera 3



Ripostiglio



Ripostiglio



Cucina



Ripostiglio



Antibagno



Bagno



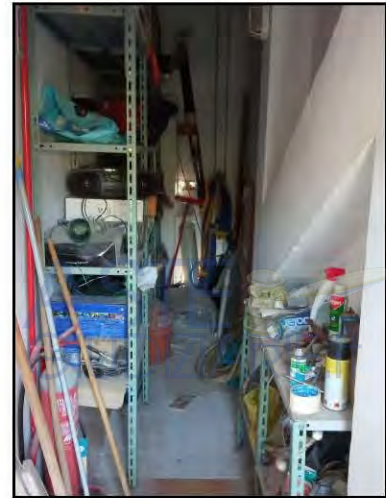
Corte di uso comune



Corte di uso comune



Vista retrostante dell'edificio dalla corte comune



Sottoscala

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:**

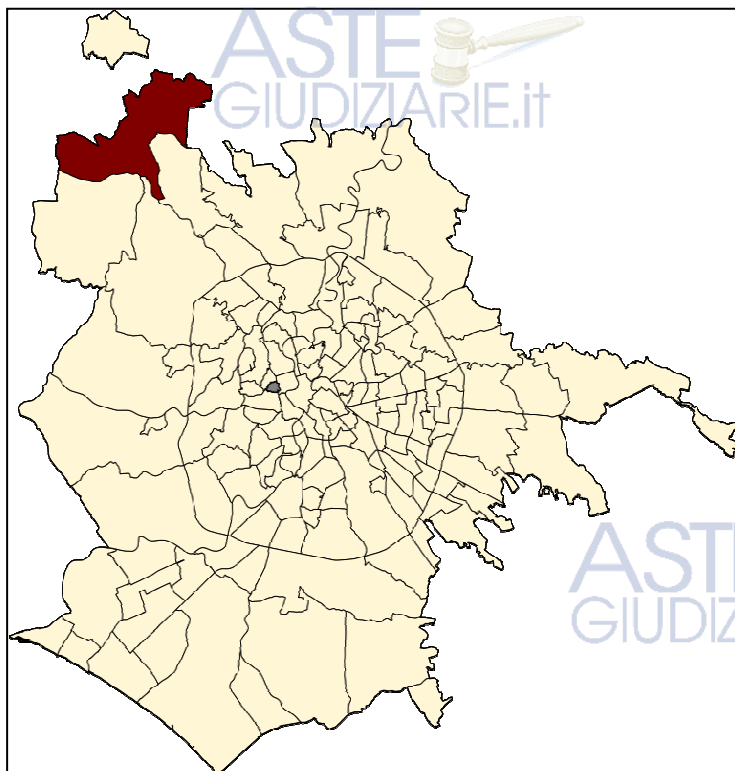
Il bene oggetto della presente procedura peritale ricade nel Municipio XV (ex XX), nella zona urbanistica 20N "Cesano di Roma", cinquantaduesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. LII. La zona prende il nome dal borgo medioevale di Cesano di Roma, ubicato su di un colle a 240 metri sul livello del mare. Sorge nell'area nord della città, all'esterno del Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), a ridosso del confine con i comuni di Anguillara Sabazia, Campagnano di Roma e Formello. La zona confina a nord con il comune di Campagnano di Roma, a est con il comune di Formello, a sud con le zone Z. LI La Storta e Z. XLIX Santa Maria di Galeria, a nord-ovest con il comune di Anguillara Sabazia.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

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

- discreto sistema viario compreso tra Via della Stazione di Cesano, Via di Baccanello e la Via Cassia Veientana;
- sufficienti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

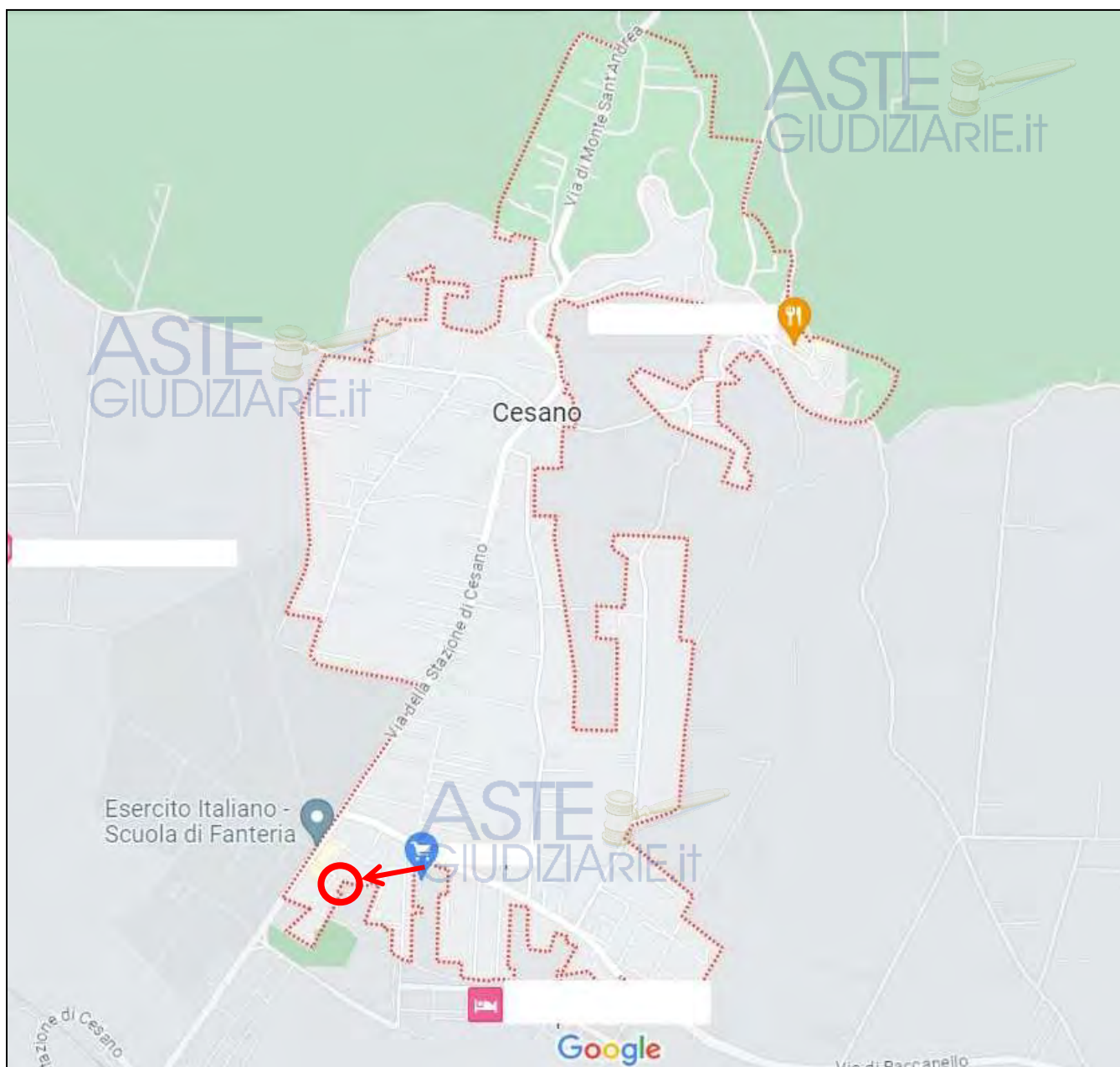
La rete viaria, i sufficienti collegamenti dei mezzi pubblici su ruote, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, oltre alla presenza nelle immediate vicinanze dell'area naturale del Parco Regionale di Veio, il Lago di Martignano e il Lago di Bracciano, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.



*Mapa di localizzazione della zona urbanistica "20N Cesano" all'interno delle zone di Roma Capitale*



**Zoom della zona urbanistica "20N - Cesano":**



*Inquadramento dell'immobile pignorato all'interno della zona*



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Don Pacifico Arcangeli n. 1, interno 1, piano T



*Vista 3D da Google Earth – Vista dell'edificio con accesso su Via Don Pacifico Arcangeli n. 1*

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:



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

- (Proprietà 1/1)

Il sig. risulta titolare dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Annunziata Ernestina in Roma del 26/09/2007 rep. 122978 racc. 21523, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 27/09/2007 reg. gen. 173082 reg. part. 74925 (cfr allegato 7.1), con il quale l'esecutato sig. acquistava le quote pari ai 7/9 dell'intera proprietà.

La quota di 2/9 (già in suo possesso) gli pervenne giusta successione legittima dal padre , deceduto il giusta dichiarazione di successione n. vo. registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data e successiva dichiarazione integrativa n. vol. registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data , trascritta a Roma 1 in data reg. gen. e reg. part.(cfr allegati 7.2).

Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità del sig. in data 27/09/2007 ai nn. 173081/74924, si allega nota di trascrizione (cfr allegato 7.5).

Infine per rettifica delle quote di possesso del *de cuius* della precedente dichiarazione n. 33 vol. 417 del 2005, è stata presentata una dichiarazione di successione in rettifica n. 1008 vol. 2019 registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 11/12/2019, trascritta a Roma 1 in data 20/04/2020 reg. gen. 38086 e reg. part. 26708 (cfr allegato 7.3).

## CONFINI

---

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: distacco su Via Don Pacifico Arcangeli, distacco su Via Antonio Monaco, altra proprietà, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	95,00 mq	118,30 mq	1	118,30 mq	2,70 m	T
Ripostiglio	6,20 mq	7,80 mq	0,50	3,90 mq	2,00 m	T
Sottoscala	9,85 mq	10,60 mq	0,50	5,30 mq	1,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,50 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,50 mq</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1989 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1396, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 738,53 Piano T
Dal 02/12/2004 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1396, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 738,53 Piano T
Dal 26/09/2007 al 25/11/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1396, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 738,53 Piano T
Dal 25/11/2010 al 23/03/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1396, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 4.400,21 Piano T
Dal 23/03/2011 al 24/11/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1396, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 4.400,21 Piano T
Dal 24/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1396, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 vani

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

		Rendita € 4.400,21 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 14, Part. 1396, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 4.400,21 Piano T
Dal 09/10/2023 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 14, Part. 1396, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 805,67 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto gli intestatari attualmente in atti (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota pari a 334/1000 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota pari a 889/1000) risultano errati. L'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta proprietario per la quota pari a 1/1, come meglio indicato precedentemente nel quesito "Titolarità".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1396	504	6	A4	7	6 vani	125 mq	805,67 €	T	

**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:

- Difformità grafiche degli infissi nella camera 1, camera 3 e bagno;
- Spostamento della porta finestra nella camera 2;
- Spostamento di una finestra e realizzazione di due finestre nel ripostiglio esterno.

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

Si rappresenta che al momento del sopralluogo l'immobile risultava censito con la categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati), variazione eseguita il 25/11/2010 per "esatta indicazione categoria catastale", con costituzione del sub. 503, oggetto di pignoramento. Considerato che per il regolare cambio di destinazione d'uso di un immobile, la sola variazione catastale non la legittima dal punto di vista urbanistico-edilizio, sono state eseguite dal sottoscritto accurate ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio e presso la Direzione tecnica del Municipio XV, che hanno dato esito negativo, pertanto trattasi di semplice variazione catastale eseguita *sine titulo*.

Risulta inesatto anche l'indirizzo dell'immobile, in quanto localizzato con accesso su Via Antonio Monaco n. 24, mentre in realtà l'accesso avviene da Via Don Pacifico Arcangeli n. 1.

Al fine di rendere più appetibile l'eventuale vendita dell'immobile (tenuto conto che l'aggiudicatario in caso di immobile per uso abitativo potrebbe richiedere i benefici prima casa e prezzo valore), lo scrivente, in accordo con il Custode Giudiziario e con l'autorizzazione del G.E., ha provveduto alla redazione del DOCFA prot. RM0524803 del 26/10/2023 (cfr allegato 9) per "cambio di categoria catastale" da "Uffici e studi privati" ad "Abitazioni" (come assentito nell'ultimo titolo edilizio reperito) variando il subalterno da 503 (oggetto di pignoramento) a 504 e correggendo nel contempo anche la toponomastica.

# Planimetria catastale in atti presentata dallo scrivente:

Data: 26/10/2023 - n. T115843 - Richiedente

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</b>	Dichiarazione protocollo n. RM0524803del 24/10/2023	
	Comune di Roma	
	Via Don Pacifico Arcangeli (cesano Sta civ. 1	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Marcelli Marco
	Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
	Foglio: 14	Prov. Roma
	Particella: 1396	N. 10522
	Subalterno: 504	

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200

DESTINAZIONE: ABITAZIONE  
PIANO: TERRA  
INTERNO: 1  
H: 2,70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 14 - Particella 1396 - Subalterno 504 >  
VIA DON PACIFICO ARCANGELI n. 1 Interno I Piano I

Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2023 - n. T115843 - Richiedente

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



# PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO UNICO



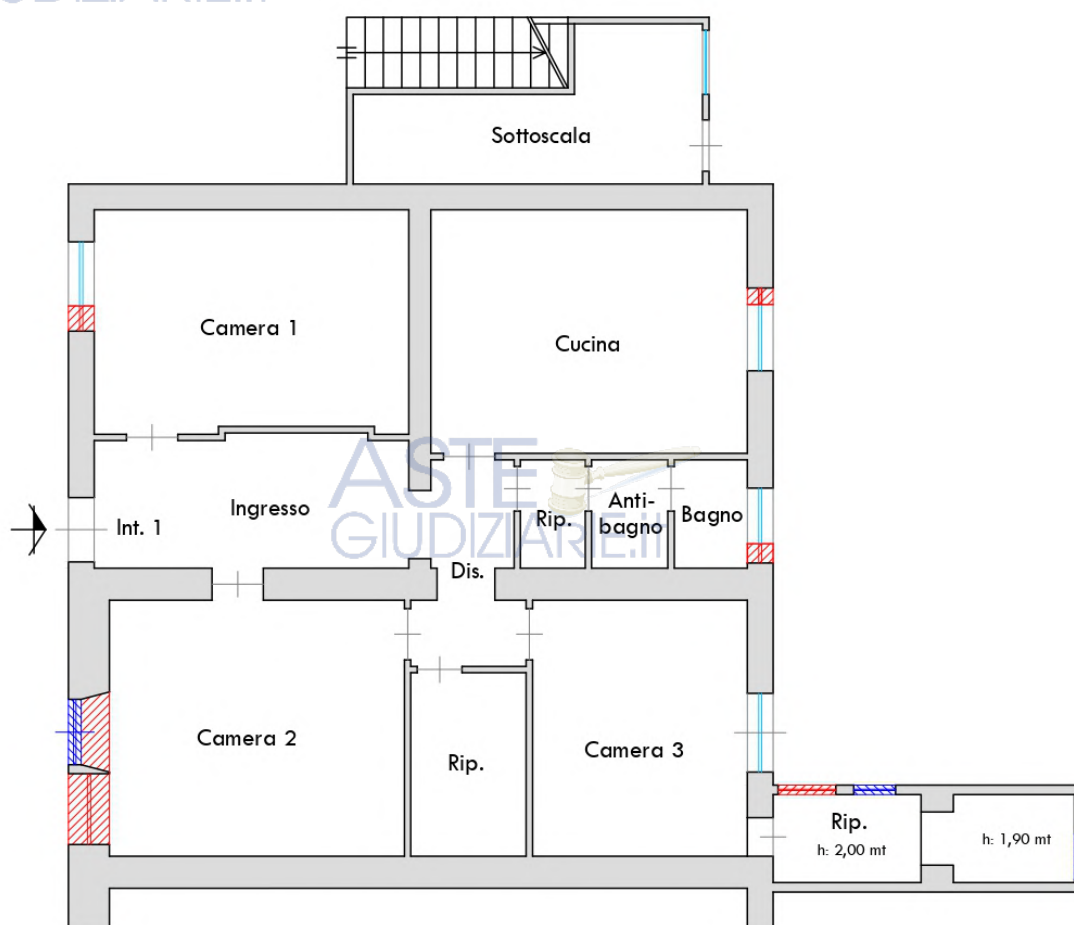
 Demolizioni

 Ricostruzioni



DISTACCO SU VIA ANTONIO MONACO

DISTACCO SU VIA DON PACIFICO ARCANGELI



ALTRA PROPRIETA'





# PLANIMETRIA STATO ATTUALE

## LOTTO UNICO

### APPARTAMENTO

Piano T - Interno 1 - h: 2,70 mt

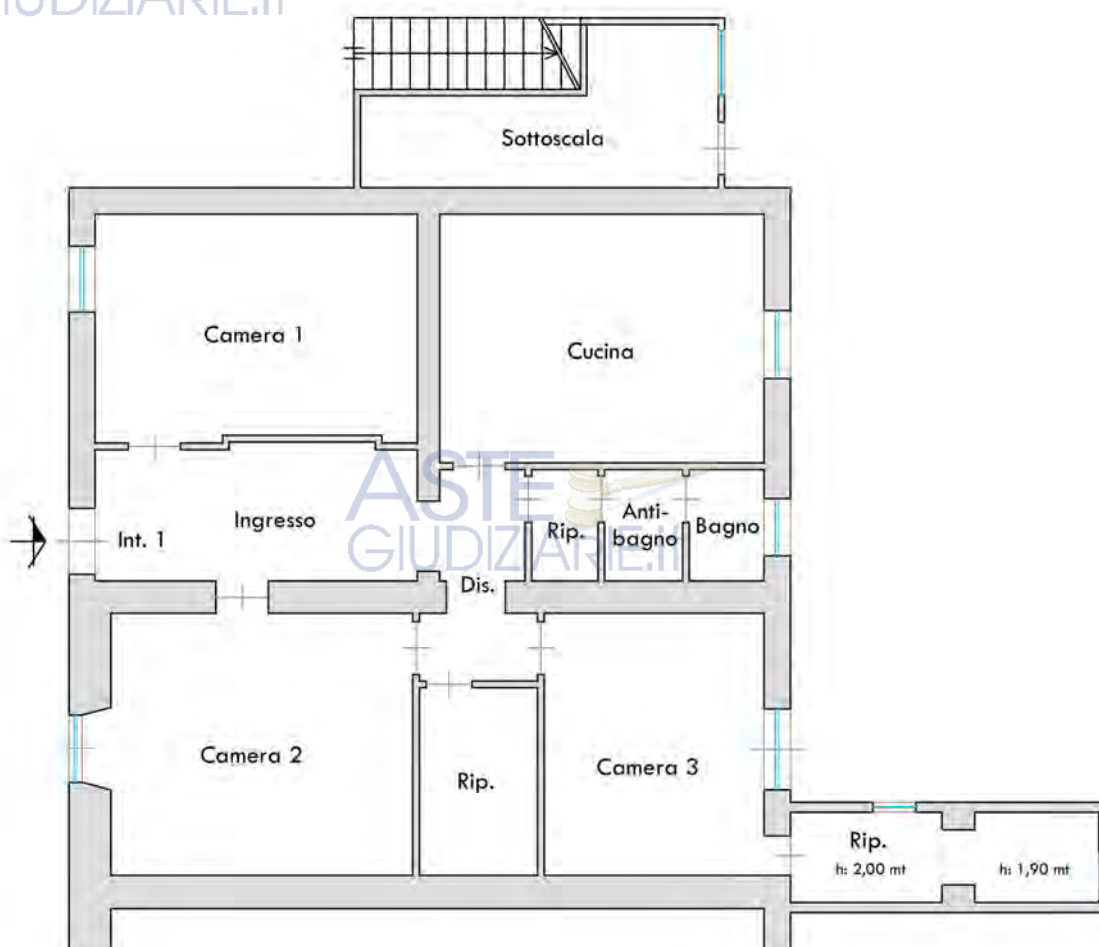
Via Don Pacifico Arcangeli n. 1 / 00123 - Cesano (RM)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DISTACCO SU VIA ANTONIO MONACO

DISTACCO SU VIA DON PACIFICO ARCANGELI



ALTRA PROPRIETA'

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## STATO CONSERVATIVO

---

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



## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un piccolo edificio di poche unità immobiliari, privo di condominio e con corte circostante. Tale corte, essendo il lotto confinante con due strade pubbliche, Via Antonio Monaco e Via Don Pacifico Arcangeli, presenta plurimi accessi esterni, come già evidenziato nella descrizione.

Tale area di corte esterna, dalla visione della documentazione urbanistica e di condono reperita, oltre agli atti ventennali ed ultraventennali reperiti dal sottoscritto, non viene in alcun modo regolamentata.

Pertanto si presume che sia di utilizzo comune tra le unità immobiliari facenti parte dell'edificio per civile abitazione cielo-terra, cui l'unità immobiliare pignorata è parte.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato tra il 1950 e il 1960, 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 - interno 1:

Altezza interna utile: H 2,70 mt;

Str. verticali: Murature portanti e struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato e rivestimenti in ceramica;

Pavimentazione interna: grés porcellanato e ceramica;

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

Impianto elettrico, idrico e gas: non adeguati alle normative vigenti, privi di certificazione;

Impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo comprensivo di acqua calda sanitaria con caldaia murale a metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile in oggetto risulta occupato dal fratello dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza titolo opponibile alla presente procedura esecutiva, come evidenziato nel verbale di accesso (cfr allegato 12).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1964 al 02/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita e divisione (cfr allegato 7.6)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Italo Gazzilli	26/06/1964	31555	14694
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 3	08/07/1964	55160	38284	
Dal 02/12/2004 al 26/09/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione (cfr allegato 7.2)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1	18/08/2006	113404	68645	
Dal 26/09/2007 al 16/11/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita (cfr allegato 7.1)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Annunziata Ernestina	26/09/2007	122978	21523
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1	27/09/2007	173082	74925	

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

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



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 27/09/2007  
Reg. gen. 173083 - Reg. part. 43910  
Importo: € 490.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 245.000,00  
Rogante: Annunziata Ernestina  
Data: 26/09/2007  
N° repertorio: 122979  
N° raccolta: 21524  
Note: Gravante sull'immobile censito al NCEU di Roma, Fg 14, part. 1396, sub. 501 (già sub. 503 - attualmente sub. 504).
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma 1 il 24/09/2018  
Reg. gen. 108316 - Reg. part. 19750  
Importo: € 353.167,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 176.583,70  
Rogante: Agenzia delle Entrate riscossione  
Data: 21/09/2018  
N° repertorio: 859  
N° raccolta: 10418



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 16/11/2021  
Reg. gen. 146301 - Reg. part. 101521  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

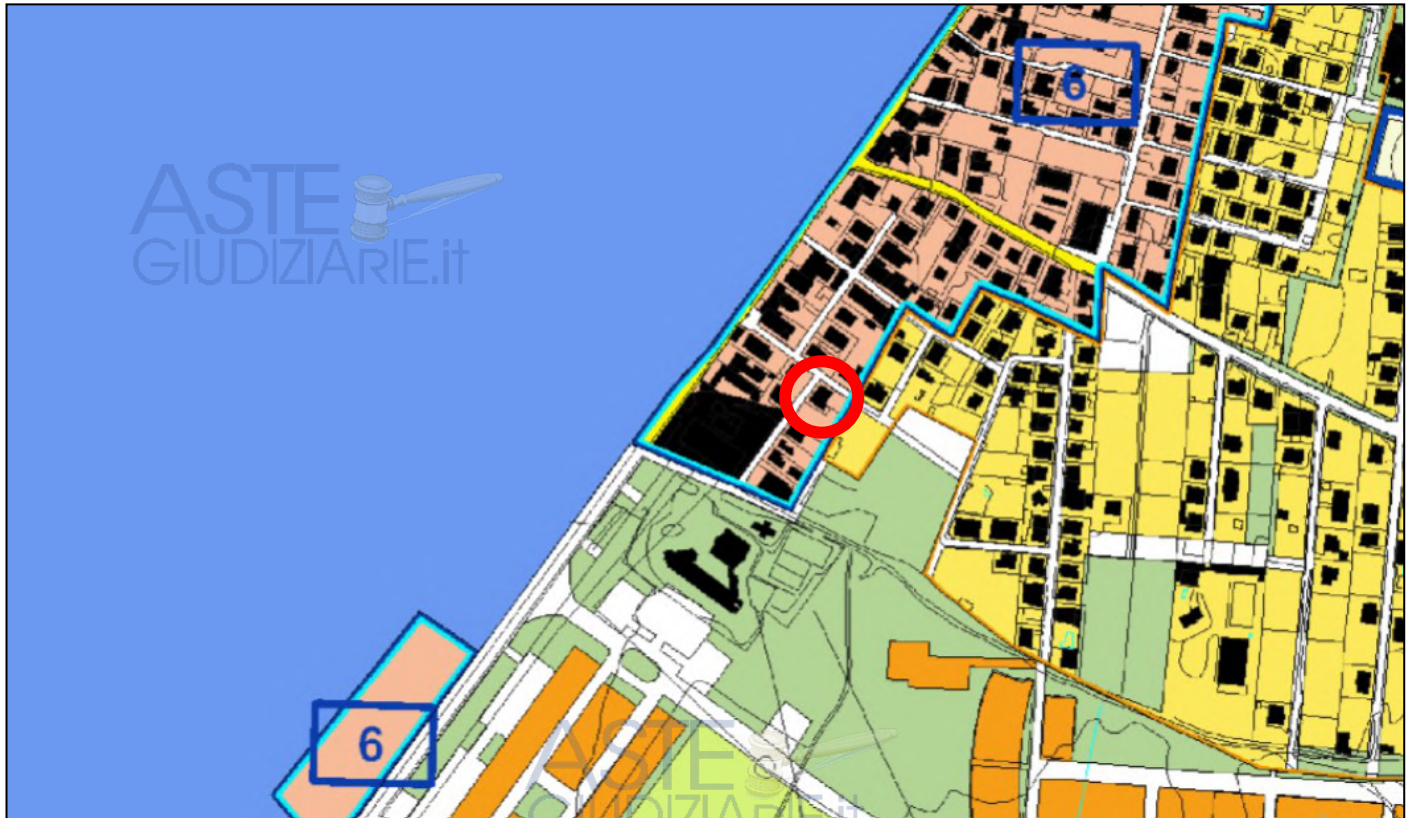


## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:  
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - **Città da ristrutturare** - **Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.**

**Programma integrato: res. mun. XX n. 6 Cesano Sud**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.00

In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

### **Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare**

**1.** Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

**2.** I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

**3.** Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**4.** Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

**5.** Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

**6.** Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

*H max* = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

*IC max* = 60% SF;

*IP* = 30% SF;

*DA* = 1 albero ogni mq 250 di SF;

*DAR* = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

*DS* = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

**7.** Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

**8.** Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

**9.** Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

*H max* = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

$IC_{max} = 50\% SF$ ;

$IP = 25\% SF$ ;

$DA = 1$  albero ogni mq 200 di SF;

$DS = m. 5$ ;

**10.** Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

**11.** Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).



#### **Carta per la Qualità:**

- Nulla.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

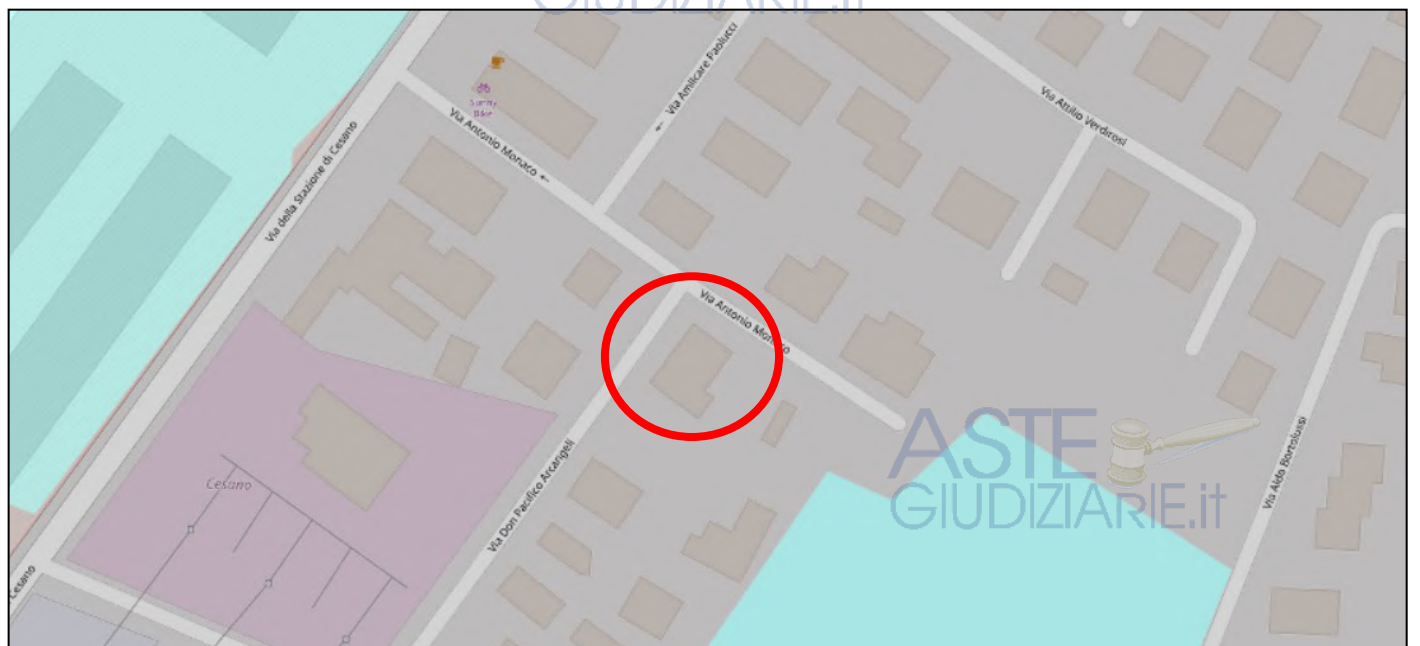
**P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:**

**SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:**

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 20



Zoom dell'immobile nell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"





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

**BENI PAESAGGISTICI:**

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 20



Zoom dell'immobile nell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio per civile abitazione edificato in due epoche differenti. La prima porzione di minor consistenza risale agli anni '50 con regolare licenza edilizia e successivi ampliamenti eseguiti negli anni '70 in difformità, condonati ai sensi della Legge 47/85.

L'edificio originario è stato edificato dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con **progetto prot. n. 21093 del 1950**, approvato dalla "Ripartizione V - Divisione Agro Romano" in data 19/08/1950 che prevedeva due abitazioni autonome e adiacenti; a seguito di diverse indicazioni richieste dalla Commissione edilizia regolarmente rispettate, è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 707 del 23/08/1950**.

Nel 1964 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista la porzione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (*vedi quesito "Provenienze Ventennali"*) che ne amplia la superficie con la realizzazione dell'appartamento interno 1 situato al piano terra (oggetto della presente procedura esecutiva), l'appartamento interno 2 situato al piano primo, un sottotetto e un locale autorimessa al piano terreno. Tali opere sono state eseguite in difformità della licenza originaria e in assenza di regolari titoli urbanistico-edilizi.

Per la regolarizzazione urbanistica di quanto edificato *sine titulo*, lo stesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato diverse domande di sanatoria ai sensi della Legge 47/85. In particolare, per quanto concerne l'immobile de-quo, risulta la seguente domanda:

- **Domanda di condono prot. 86/78187 (sot. 1)** registrata il 10/04/1986, per nuova costruzione/ampliamento avente destinazione d'uso residenziale pari a mq 57,31 di superficie utile (S.U.). Tale domanda di condono è riferita all'immobile pignorato situato al piano terra, interno 1, di complessivi mq 96,65 (S.U.) di cui mq 39,34 realizzati con la licenza di cui sopra e mq 57,31 oggetto di sanatoria.

Visti i nulla osta positivi e i pagamenti delle oblazioni, il procedimento risulta concluso **con il rilascio della Concessione in sanatoria n. 27787 del 04/04/1997**, ad autorizzare l'ampliamento della superficie utile residenziale pari a mq 57,31.

Per quanto concerne il certificato di agibilità, si precisa che nulla è stato reperito né all'interno dei fascicoli di condono ai sensi della Legge 47/85, né all'interno del fascicolo di progetto prot. 21093/1950, che si allegano integralmente (*cfr allegato 10*).

Si precisa che durante l'accesso, l'esecutato forniva al sottoscritto esperto stimatore un elaborato grafico relativo al condono sopra esposto e un elaborato grafico di una D.I.A. presentata al Municipio XX (ora XV) prot. 19780 in data 4 giugno 1998 (*cfr allegato 10.3*). I due elaborati grafici risultano conformi ad eccezione della centrale termica che nella D.I.A. (più recente) risulta eliminata e fusa con il bagno adiacente.

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

Lo scrivente, ha provveduto ad eseguire diverse attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato, più precisamente:

- *Municipio XV - Ufficio direzione tecnica:*

Considerate le difformità riscontrate rispetto la planimetria catastale in atti (prot. RM0375088 del 23.03.2011) e il cambio d'uso della categoria catastale da abitazione in ufficio (rilevate nel quesito "Dati catastali"), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati presso il Municipio XV (ex XX), comprensiva della DIA prot. 19780/1998 fornita dall'esecutato, con domanda di accesso agli atti ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. protocollata in data 06/03/2023 n. CU/2023/24147; la Direzione Tecnica in data 22/03/2023 prot. 33167 rispondeva negativamente per mancato reperimento della documentazione richiesta (*cfr allegato 8.2*).

- *Ufficio Provinciale di Roma - Territorio:*

A seguito del reperimento dei soli certificati catastali del 1976 senza la relativa planimetria catastale d'impianto (rinvenuti all'interno del fascicolo di condono), si è provveduto a richiedere la planimetria d'impianto dell'appartamento de-quo, accatastato con prot. 20193 del 1976 al fine di verificarne l'effettiva consistenza accatastata all'epoca. A seguito di richiesta della planimetria d'impianto (prot. 20193/1976) protocollata il 10/02/2023 n. 32972, l'ufficio rispondeva che la richiesta non può essere soddisfatta in quanto, nelle ricerche effettuate presso gli archivi, non è momentaneamente reperibile la documentazione (*cfr allegato 8.1*).

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

Sono state eseguite numerose operazioni di ricerca della licenza originaria del 1950 presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno portato al reperimento del fascicolo progettuale prot. 21093/1950, sopra esposto, che si allega integralmente (*cfr allegato 10.1*).

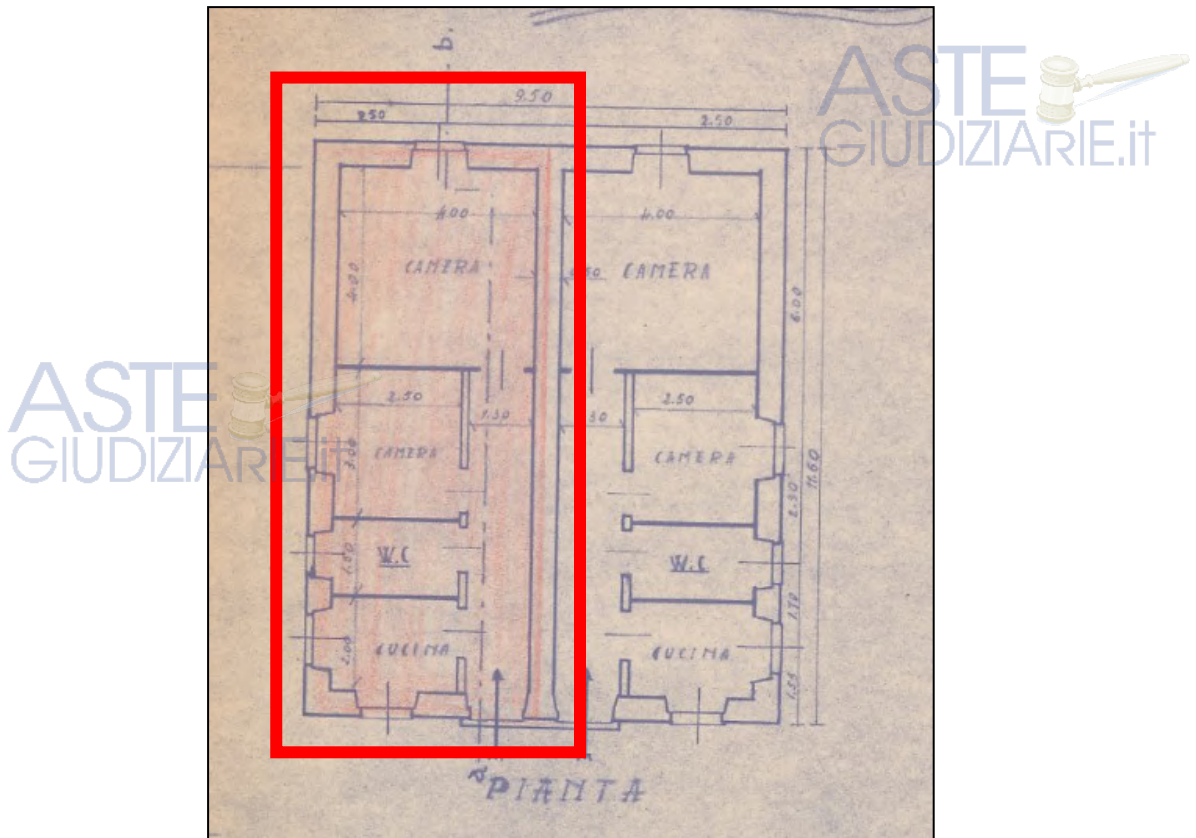
- *Ufficio Condono Edilizio di Roma:*

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, sono emerse le domande di condono presentate dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della L. 47/85, in particolare la domanda prot. 86/78187 (sot. 1) relativa all'immobile de-quo comprensiva della concessione edilizia, sopra esposte, che si allegano integralmente (*cfr allegato 10.2*).

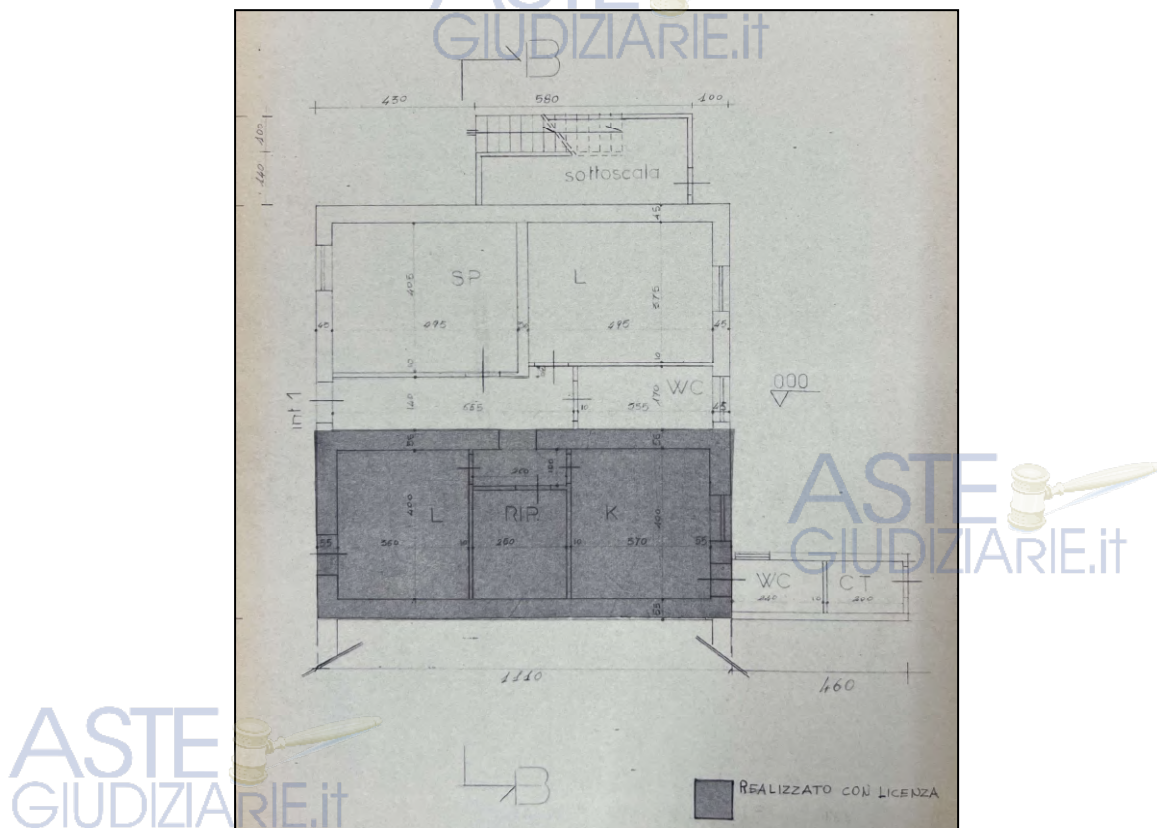
### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

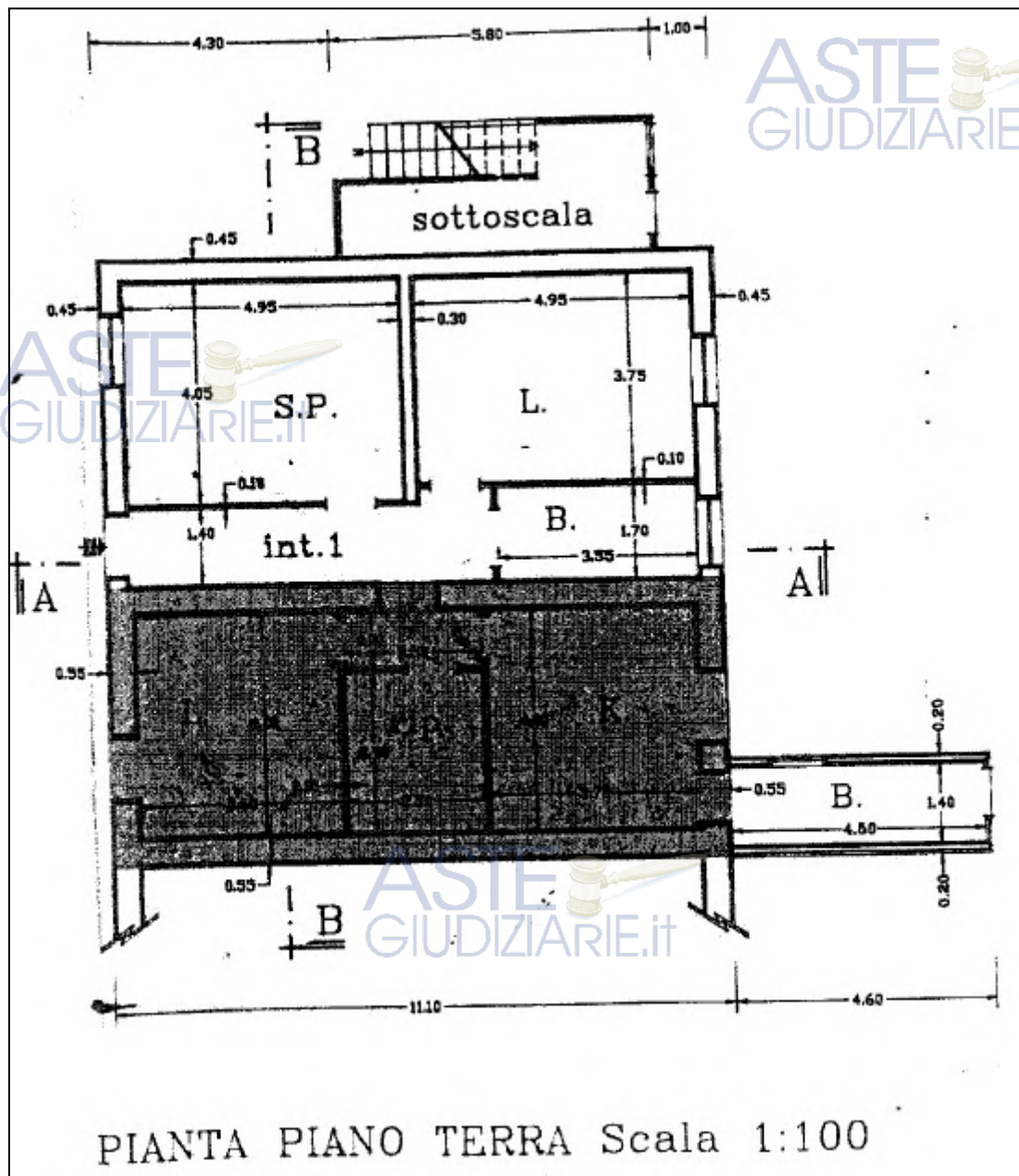
**Elaborato grafico del progetto prot. 21093/1950 - Piano Terra:**



**Elaborato grafico del condono prot. 86/78187 - Piano Terra:**



Elaborato grafico della D.I.A. prot. 19780 del 4 giugno 1998:



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Concessione edilizia in sanatoria n. 27787 del 04/04/1997:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

iasile cbfceb sfiume

Prot. n' \_\_\_\_\_ COMUNE DI ROMA  
Anno \_\_\_\_\_ UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n' \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda presentata da \_\_\_\_\_  
Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Registrata il \_\_\_\_\_  
al n' di Prot. \_\_\_\_\_ della Ripartizione XV, diretta ad ottenere  
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento  
con destinazione d'uso Residenziale \_\_\_\_\_ di mq 57,31  
sull'immobile sito in ROMA VIA ANTONIO MONACO \_\_\_\_\_ 24

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli;  
Visti i pagamenti sul c/c n' 255000 per l. 689.000 a titolo di oblazione  
Visti i pagamenti sul c/c n' 60841004 per l. 162.000 a titolo di oneri concessori  
Visti i pagamenti sul c/c n' 49754005 per l. 140.000 a titolo di diritti di segreteria  
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n' 316  
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n' 1150 e 6 Agosto 1967 n' 765 e successive modificazioni ed integrazioni  
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n' 10;  
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n' 47;  
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;  
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;  
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91  
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello  
art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall' ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO  
12 GIU. 1997  
N° 155719  
Fasc. \_\_\_\_\_

RILASCIA

Al Sig.  
con domicilio in \_\_\_\_\_

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla  
istanza presentata e dall' accatastamento effettuato e depositato  
con il n' \_\_\_\_\_  
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :  
- Residenziale mq 57,31

La presente concessione/autorizzazione e' rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l' abitabilita' e' subordinata allo  
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,  
senza alcuna responsabilita' del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei  
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 04/04/1997

IL DIRIGENTE SUPERIORE  
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso edotto sulla ~~responsabilita' penale~~ cui puo' andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga all'osservanza di  
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto copia della presente.

IL CONCESSIONARIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale (prot.RM0375088 del 23.03.2011) e lo stato attuale dell'immobile, in quanto risultano delle difformità consistenti nel diverso posizionamento degli infissi e nel cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio.

Considerato che a seguito di accesso agli atti presso il Municipio di competenza per la ricerca di eventuali titoli presentati, che ha dato riscontro negativo, si può desumere che i lavori eseguiti successivamente ai titoli precedentemente elencati, siano stati eseguiti senza regolari titoli urbanistico-edilizi. Pertanto, anche la variazione catastale per "esatta indicazione categoria catastale" in atti dal 25/11/2010 è stata eseguita senza regolari titoli urbanistico-edilizi. Si tratta esclusivamente di un cambio di categoria catastale, mentre l'immobile risulta assentito ed utilizzato come un'abitazione.

Al fine di rendere più appetibile l'eventuale vendita dell'immobile (tenuto conto che l'aggiudicatario in caso di immobile per uso abitativo potrebbe richiedere i benefici prima casa e prezzo valore), lo scrivente, in accordo con il Custode Giudiziario e con l'autorizzazione del G.E., ha provveduto alla redazione del DOCFA prot. RM0524803 del 26/10/2023 (cfr allegato 9) per "cambio di categoria catastale" da "Uffici e studi privati" ad "Abitazioni" (come assentito nell'ultimo titolo edilizio reperito) variando il subalterno da 503 (oggetto di pignoramento) a 504 e correggendo nel contempo anche la toponomastica.

Si precisa che la variazione catastale presentata dallo scrivente, non regolarizza l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio, pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la regolarizzazione relativa allo spostamento dei vani finestra con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità, i cui costi possono essere quantificati a corpo in € 3.500,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. per carenza della documentazione necessaria ed attualmente obbligatoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile staggito non è ricompreso in condominio, essendo parte di un piccolo edificio composto di poche unità immobiliari.

## 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 Don Pacifico Arcangeli n. 1, interno 1, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 14, Part. 1396, Sub. 504, interno 1, piano T, z.c. 6, cat. A/4, classe 7, consistenza 6 vani, sup. catastale 125 mq, rendita € 805,67 intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 889/1000) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 334/1000).

### **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.

Considerato quanto precedentemente esposto nel quesito della "Regolarità edilizia", l'immobile in oggetto risulta regolarmente assentito come un appartamento, pertanto nonostante sia censito catastalmente come ufficio (A/10) senza regolare titolo urbanistico edilizio a legittimare tale cambio d'uso, sarà stimato dal sottoscritto come superficie residenziale.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Cesano - Via di Baccanello: Abitazioni in stabili di 1° fascia: **1.926,00 €/mq** (Borsino immobiliare di Roma - Cesano - 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, Suburbana/CESANO (VIA DI BACCANELLO): Abitazioni civili: **1.750,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

- **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: € 159.000,00 / 90,00 mq = 1.766,66 €/mq;
- Appartamento paragonabile n. 2: € 249.000,00 / 110,00 mq = 2.263,63 €/mq;



- Appartamento paragonabile n. 3: € 180.000,00 / 109,00 mq = 1.651,37 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
(1.766,66 €/mq + 2.263,63 €/mq + 1.651,37 €/mq) / 3 = 5.681,66 €/mq / 3 = 1.893,88 €/mq arrotondato a **1.900,00 €/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

(1.926,00 €/mq + 1.750,00 €/mq + 1.900,00 €/mq) / 3 = 5.576,00 €/mq / 3 = 1.858,66 €/mq arrotondato a **1.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

127,50 mq x 1.900,00 €/mq = **€ 242.250,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Don Pacifico Arcangeli n. 1, interno 1, piano T	127,50 mq	1.900,00 €/mq	€ 242.250,00	100,00%	€ 242.250,00
				Valore di stima:	€ 242.250,00

#### DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SCIA per accertamento di conformità	3.500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

**Per quanto concerne i deprezzamenti relativi al Bene n. 1/Lotto unico di seguito si elencano:**

- **i costi per la presentazione di una SCIA per accertamento di conformità, che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, pari a € 3.500,00;**

**€ 242.250,00 - € 3.500,00 = € 238.750,00**



**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 %.**

**€ 238.750,00 - 10 % = € 214.875,00 arrotondato a € 215.000,00.**

**Valore finale di stima LOTTO UNICO: € 215.000,00**

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 26/10/2023

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona urbanistica 20N "Cesano di Roma" - Municipio XV (ex XX), più precisamente in Via Don Pacifico Arcangeli n. 1, piano T, interno 1, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile pignorato è ricompreso in un edificio terratetto composto di poche unità immobiliari di complessivi due piani fuori terra con tetto a doppia falda, privo di ascensore e con corte circostante di uso comune. Presenta una muratura in blocchetti di tufo, solai di tipo misto in c.a. e travetti, con copertura caratterizzata da laterizio tipo tegole. Il lotto cui ricade l'immobile de-quo, essendo confinante con due strade di pubblico utilizzo, presenta un doppio accesso su Via Antonio Monaco n. 24 e su Via Don Pacifico Arcangeli n. 1. Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione e uso, rifinito con intonaco civile in tinta giallo chiaro, parapetti dei balconi in ferro verniciato, frontalini/sotto-balconi in discrete condizioni e aggetti caratterizzati da travetti in legno faccia a vista. La corte circostante l'edificio risulta in parte pavimentata con grès porcellanato, in parte a giardino con siepi, piante floreali di medio fusto e un box con struttura autonoma e copertura piana non oggetto di pignoramento. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano terra, contraddistinto con l'interno 1, è così composto: ingresso, cucina, disimpegno, tre camere, tre ripostigli, antibagno, bagno e sottoscala con accesso dall'esterno. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato in tutti gli ambienti ad eccezione della camera 1 con laminato effetto legno e dell'antibagno/bagno caratterizzato da ceramica; i rivestimenti in cucina e nel bagno risultano in mattonelle di ceramica. Le pareti risultano tinteggiate e intonacate di colore bianco in tutti gli ambienti. L'ingresso e la camera 1 risultano rifinite a soffitto da cartongesso e velette con strip led. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro con persiane in ferro antintrusione; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con acqua calda sanitaria garantiti da una caldaia murale posta esternamente, con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti. Complessivamente gli impianti nonostante risultino funzionanti, non sono stati esibiti al sottoscritto le relative certificazioni. Si rappresenta che al momento del sopralluogo l'immobile risultava censito con la categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati), variazione eseguita il 25/11/2010 per "esatta indicazione categoria catastale", con costituzione del sub. 503, oggetto di pignoramento. Considerato che per il regolare cambio di destinazione d'uso di un immobile, la sola variazione catastale non la legittima dal punto di vista urbanistico-edilizio, sono state eseguite dal sottoscritto accurate ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio e presso la Direzione tecnica del Municipio XV, che hanno dato esito negativo, pertanto trattasi di semplice variazione catastale eseguita *sine titulo*.

Al fine di rendere più appetibile l'eventuale vendita dell'immobile (tenuto conto che l'aggiudicatario in caso di immobile per uso abitativo potrebbe richiedere i benefici prima casa e prezzo valore), lo scrivente, in accordo con il Custode Giudiziario e con l'autorizzazione del G.E., ha provveduto alla redazione del DOCFA prot. RM0524803 del 26/10/2023 (cfr allegato) per "cambio di categoria catastale" da "Uffici e studi privati" ad "Abitazioni" (come assentito nell'ultimo titolo edilizio reperito) variando il subalterno da 503 a 504 e correggendo nel contempo anche la toponomastica. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 14, Part. 1396, Sub. 504, Via Don Pacifico Arcangeli n. 1, piano T, z.c. 6, cat. A/4, classe 7,

consistenza 6 vani, sup. catastale 125 mq, rendita € 805,67 intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 889/1000) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 334/1000).

**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 da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Programma integrato: res. mun. XX n. 6 Cesano Sud**

**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: € 215.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1297/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 215.000,00**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Don Pacifico Arcangeli n. 1, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1396, Sub. 504 Zc. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	127,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona urbanistica 20N "Cesano di Roma" - Municipio XV (ex XX), più precisamente in Via Don Pacifico Arcangeli n. 1, piano T, interno 1, piena proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis ****. L'immobile pignorato è ricompreso in un edificio terratetto composto di poche unità immobiliari di complessivi due piani fuori terra con tetto a doppia falda, privo di ascensore e con corte circostante di uso comune. Presenta una muratura in blocchetti di tufo, solai di tipo misto in c.a. e travetti, con copertura caratterizzata da laterizio tipo tegole. Il lotto cui ricade l'immobile de-quo, essendo confinante con due strade di pubblico utilizzo, presenta un doppio accesso su Via Antonio Monaco n. 24 e su Via Don Pacifico Arcangeli n. 1. Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione e uso, rifinito con intonaco civile in tinta giallo chiaro, parapetti dei balconi in ferro verniciato, frontalini/sottobalconi in discrete condizioni e aggetti caratterizzati da travetti in legno faccia a vista. La corte circostante l'edificio risulta in parte pavimentata con grès porcellanato, in parte a giardino con siepi, piante floreali di medio fusto e un box con struttura autonoma e copertura piana non oggetto di pignoramento. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano terra, contraddistinto con l'interno 1, è così composto: ingresso, cucina, disimpegno, tre camere, tre ripostigli, antibagno, bagno e sottoscala con accesso dall'esterno. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato in tutti gli ambienti ad eccezione della camera 1 con laminato effetto legno e dell'antibagno/bagno caratterizzato da ceramica; i rivestimenti in cucina e nel bagno risultano in mattonelle di ceramica. Le pareti risultano tinteggiate e intonacate di colore bianco in tutti gli ambienti. L'ingresso e la camera 1 risultano rifinite a soffitto da cartongesso e velette con strip led. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro con persiane in ferro antintrusione; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con acqua calda sanitaria garantiti da una caldaia murale posta esternamente, con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti. Complessivamente gli impianti nonostante risultino funzionanti, non sono stati esibiti al sottoscritto le relative certificazioni. Si rappresenta che al momento del sopralluogo l'immobile risultava censito con la categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati), variazione eseguita il 25/11/2010 per "esatta indicazione categoria catastale", con costituzione del sub. 503, oggetto di pignoramento. Considerato che per il regolare cambio di destinazione d'uso di un immobile, la sola variazione catastale non la legittima dal punto di vista urbanistico-edilizio, sono state eseguite dal sottoscritto accurate ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio e presso la Direzione tecnica del Municipio XV, che hanno dato esito negativo, pertanto trattasi di semplice variazione catastale eseguita sine titulo. Al fine di rendere più appetibile l'eventuale vendita dell'immobile (tenuto conto che l'aggiudicatario in caso di immobile per uso abitativo potrebbe richiedere i benefici prima casa e prezzo valore), lo scrivente, in accordo con il Custode Giudiziario e con l'autorizzazione del G.E., ha provveduto alla redazione del DOCFA prot. RM0524803 del 26/10/2023 (cfr allegato) per "cambio di categoria catastale" da "Uffici e studi privati" ad "Abitazioni" (come assentito nell'ultimo titolo edilizio reperito) variando il subalterno da 503 a 504 e correggendo nel contempo anche la toponomastica. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 14, Part. 1396, Sub. 504, Via Don Pacifico Arcangeli n. 1, piano T, z.c. 6, cat. A/4, classe 7, consistenza 6 vani, sup. catastale 125 mq, rendita € 805,67 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 889/1000) e **** Omissis **** (Proprietà 334/1000).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01\_Rilievo fotografico
- ✓ 02\_Visura storica catastale
- ✓ 03\_Planimetria catastale in atti
- ✓ 04\_Estratto di mappa
- ✓ 05\_Planimetrie stato attuale
- ✓ 06\_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 07\_Atti di provenienza
- ✓ 08\_Accesso agli atti
- ✓ 09\_Istanza di accatastamento - DOCFA
- ✓ 10\_Documenti urbanistico-edilizi
- ✓ 11\_Quotazioni immobiliari
- ✓ 12\_Verbale di accesso
- ✓ 13\_Scheda riassuntiva
- ✓ 14\_Perizia versione privacy

