

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 164/2023

*promossa da*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*contro*

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	4
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	11
Confini .....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti .....	34
Riepilogo bando d'asta.....	38
<b>Lotto Unico</b> .....	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2023 del R.G.E.....	40
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 180.000,00</b> .....	40

Con provvedimento del 14/03/2024, 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 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Portonaccio n. 200, interno 1, piano S1



**Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.89750, 12.53964)**

Appartamento sito nel Comune di Roma nella zona di Casal Bertone, ubicato nel Quartiere Q. VI "Tiburtino" - Municipio IV (ex V), più precisamente in Via di Portonaccio n. 200, piano S1, interno 1, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un fabbricato residenziale di tipo intensivo, caratterizzato da un edificio angolare tra Via di Portonaccio e Via Giuseppe Arimondi con facciate in aderenza; il portone condominiale è posto direttamente su sede stradale al civico 200 di Via di Portonaccio, avente un'unica scala dotata di ascensore.

Il fabbricato è composto di nove piani fuori terra, con otto piani destinati a civile abitazione, un piano di copertura con locali tecnici, terrazzi condominiali e un piano seminterrato con alloggio del portiere, abitazioni e locali tecnici.

Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, di recente ristrutturazione, con le facciate rifinite da intonaco tinte di colore arancione chiaro e listelli di pietrame al piano terra; i parapetti dei balconi sono in muratura della medesima colorazione e da materiale metallico; complessivamente i frontalini e i sotto-balconi al momento del sopralluogo risultavano in buone condizioni.

Il portone d'ingresso in materiale metallico e vetro che conduce nell'androne condominiale, risulta anch'esso in complessive buone condizioni di manutenzione e uso con finiture in marmo e intonaco tinte.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano seminterrato, contraddistinto con l'interno 1, è così composto: ingresso con angolo cottura, disimpegno, quattro camere, due bagni e un ripostiglio con altezza utile pari a 1,65 mt (realizzato sine titulo).

Internamente risulta essere in scarse condizioni manutentive, con pavimentazione in grés porcellanato in tutti gli ambienti con i rivestimenti nell'angolo cottura e nei bagni in mattonelle di ceramica; le pareti intonacate e tinte in tutti gli ambienti risultano in scarse condizioni manutentive, con macchie ed aloni diffusi in più punti, in particolar modo nell'angolo cottura.

Gli infissi sono in pvc con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc, di recente installazione (ad eccezione della camera 1 e bagno 2); le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato.

L'immobile è dotato di riscaldamento condominiale centralizzato, con radiatori in ghisa posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico situato nel bagno 2.

Gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni; si segnala che l'immobile risulta sprovvisto dell'allaccio alla conduttura comunale del gas metano, infatti è presente una bombola per la cottura dei cibi, non a norma di legge. Complessivamente l'immobile necessita di una ristrutturazione totale.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 07/05/2024 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 14).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 614, Part. 164, Sub. 504, Via di Portonaccio n. 200, piano S1, z.c. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 106 mq, rendita € 929,62 intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/1).



Vista del fabbricato tra Via di Portonaccio e Via Giuseppe Arimondi



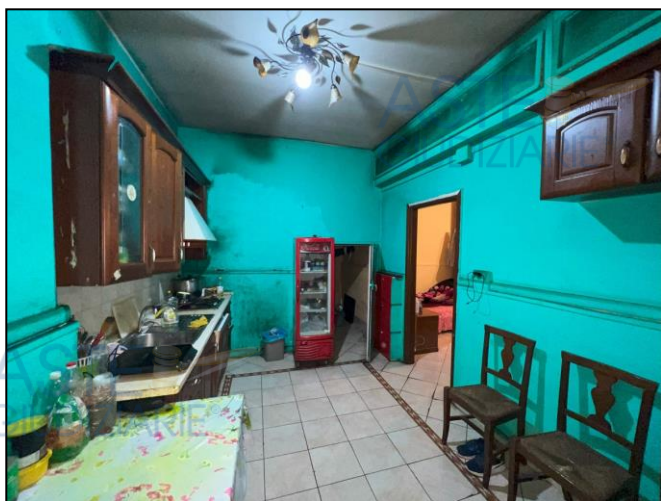
Vista dell'accesso su Via di Portonaccio 200



Vista esterna dell'appartamento angolare



Androne condominiale



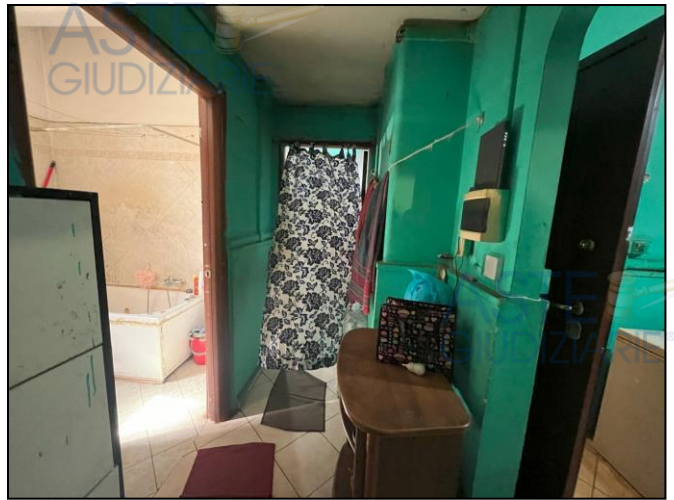
Ingresso con angolo cottura



Camera 1



Camera 2



Disimpegno



Bagno 1



Bagno 2



Camera 3



Camera 4

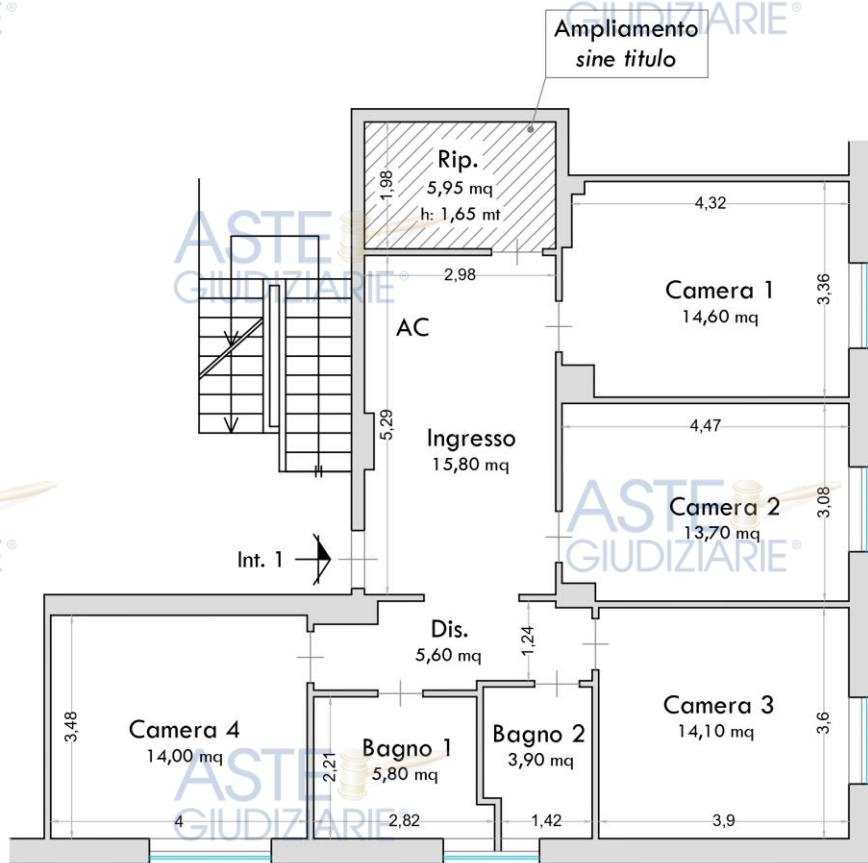
# PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO UNICO

Via di Portonaccio n. 200 - 00159 ROMA (RM)

## APPARTAMENTO

Piano S1 - Interno 1 / h: 3,10 mt



VIA DI PORTONACCIO

VIA GIUSEPPE ARIMONDI



## INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva ricade nella zona di Casal Bertone, situato nel quartiere Q. VI "Tiburtino" - Municipio IV (ex V), che prende il nome dalla Via Tiburtina che qui inizia, anche se è noto per il Cimitero monumentale del Verano, ubicato nell'area est della città all'interno del Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), a ridosso delle Mura aureliane.

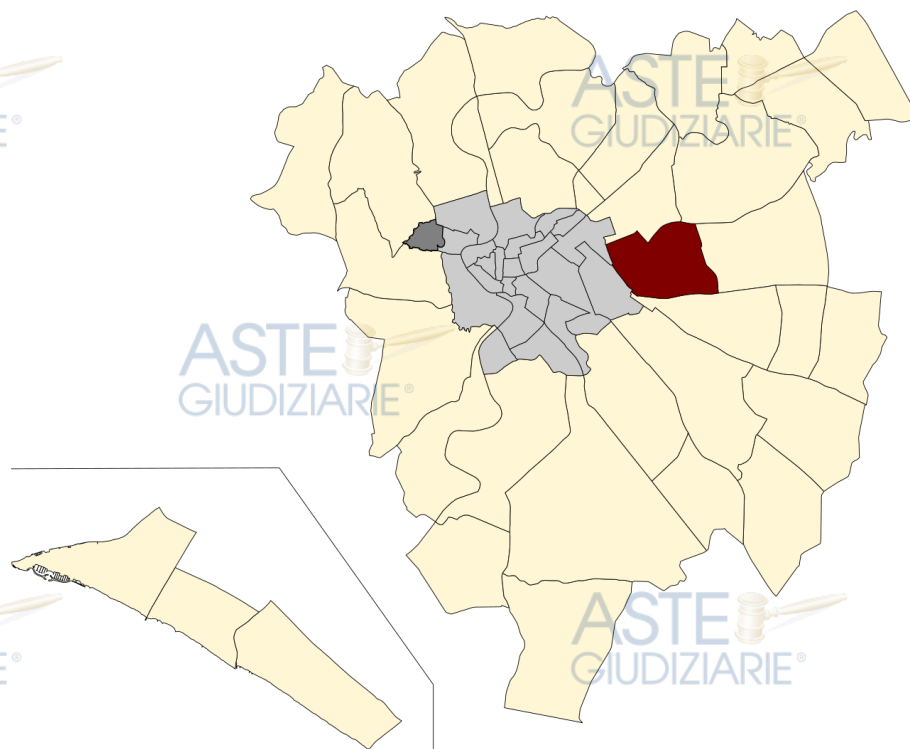
Il quartiere confina a nord con i quartiere Q. V Nomentano e Q. XXI Pietralata, a est con il quartiere Q. XXII Collatino, a sud con il quartiere Q. VII Prenestino-Labicano e a ovest con i rioni R. XV Esquilino e R. XVIII Castro Pretorio.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale e residenziale, risalente prevalentemente agli anni 50' - 60', con altezze variabili da 7 a 9 piani fuori terra.

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

- buon sistema viario compreso tra Via di Casal Bertone, Via Portonaccio e svincolo sul tratto urbano dell'autostrada A24;
- buoni collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale, con numerose fermate di linee bus lungo via di Casale Bertone e Via Portonaccio, oltre alla vicinanza con la stazione ferroviaria di Roma Tiburtina;
- ottimi servizi commerciali, terziari e artigianali.

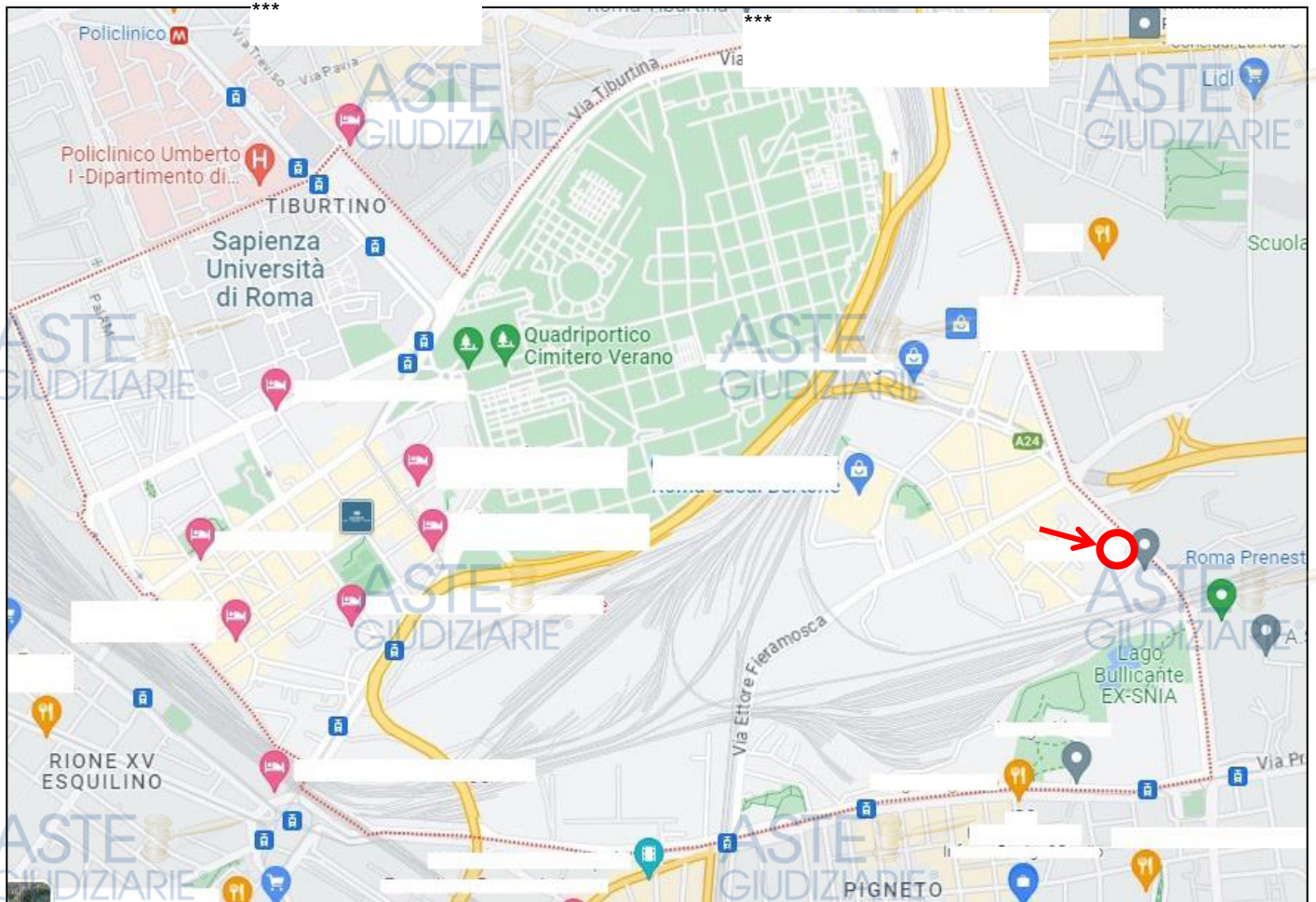
La rete viaria, il buon collegamento dei mezzi pubblici, la numerosa presenza dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, scuole di ogni ordine e grado), in particolare la vicinanza con l'ospedale Policlinico Umberto I e l'Università di Roma "La Sapienza", nonché il buon collegamento con il centro, ne fanno un insediamento molto appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.



*Mappa di localizzazione del Quartiere Q. VI - Tiburtino all'interno dei quartieri di Roma*



**Zoom del Quartiere Q. VI - Tiburtino:**



*Inquadramento dell'immobile pignorato all'interno del quartiere*

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Portonaccio n. 200, interno 1, piano S1



*Vista 3D da Google Earth – Vista dell'immobile con accesso su Via di Portonaccio n. 200*

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare dell'intera proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Leofreddi in Roma del 26/05/2008 rep. 17057 racc. 9429, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 10/06/2008 reg. gen. 72031 reg. part. 40752 (cfr allegato 7.5), con il quale l'esecutato acquistava l'intera proprietà con stato civile celibe.

## CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ubicato al piano seminterrato e contraddistinto con il numero d'interno 1, risulta confinante con: Via di Portonaccio, Via Giuseppe Arimondi, vano scala, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento int. 1	87,50 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,10 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 614, Part. 165, Sub. 27, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1,55 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 614, Part. 165, Sub. 27, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 929,62 Piano S1
Dal 22/07/2003 al 14/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 614, Part. 165, Sub. 27, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 929,62 Piano S1
Dal 14/10/2005 al 26/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 614, Part. 164, Sub. 27, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 929,62 Piano S1
Dal 26/05/2008 al 19/01/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 614, Part. 164, Sub. 27, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 929,62 Piano S1
Dal 19/01/2009 al 03/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 614, Part. 164, Sub. 503, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 5.546,75 Piano S1
Dal 03/12/2009 al 04/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 614, Part. 164, Sub. 504, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 929,62 Piano S1
Dal 04/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 614, Part. 164, Sub. 504, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 929,62 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 27/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 614, Part. 164, Sub. 504, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani

		Superficie catastale 106 mq Rendita € 929,62 Piano S1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	614	164	504	4	A3	2	6 vani	106 mq	929,62 €	S1	

**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:

- Demolizione della cucina con spostamento dell'angolo cottura nell'ingresso;
- Demolizione e ricostruzione del tramezzo tra la camera 1 e la camera 2;
- Rimozione parziale di tramezzo tra l'ingresso e il disimpegno;
- Spostamento di tramezzi nel disimpegno con ingrandimento del bagno 1;
- Chiusura di un vano finestra nella camera 3 su muratura di tamponamento;
- Ampliamento della superficie utile con accorpamento di un vano con altezza utile pari a 1,65 mt (ripostiglio), mediante realizzazione di un vano porta di collegamento.

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

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

In ultimo si segnala che nella visura catastale la toponomastica dell'immobile risulta priva del numero d'interno (1), mentre risulta correttamente indicato nella planimetria catastale in atti.

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

Data: 19/03/2024 - n. T196569 - Richiedente: \*\*\*

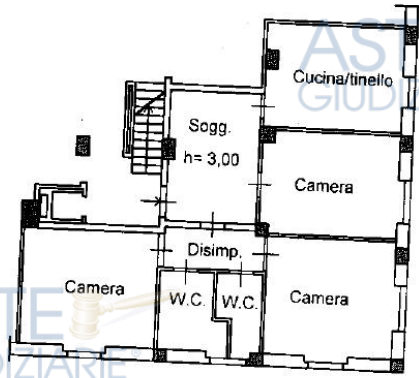
<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</b>	Dichiarazione protocollo n. RM1714947del 03/12/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Di Portonaccio	civ. 200
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Galluzzi Mario
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 614	Prov. Rieti
	Particella: 164	N. 814
	Subalterno: 504	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO S1  
INTERNO 1  
ABITAZIONE

PARTE CONDOMINIALE

PARTI CONDOMINIALI



VIA DI PORTONACCIO

VIA ARIMONTI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/03/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 614 - Particella 164 - Subalterno 504 >  
VIA DI PORTONACCIO n. 200 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 19/03/2024 - n. T196569 - Richiedent

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

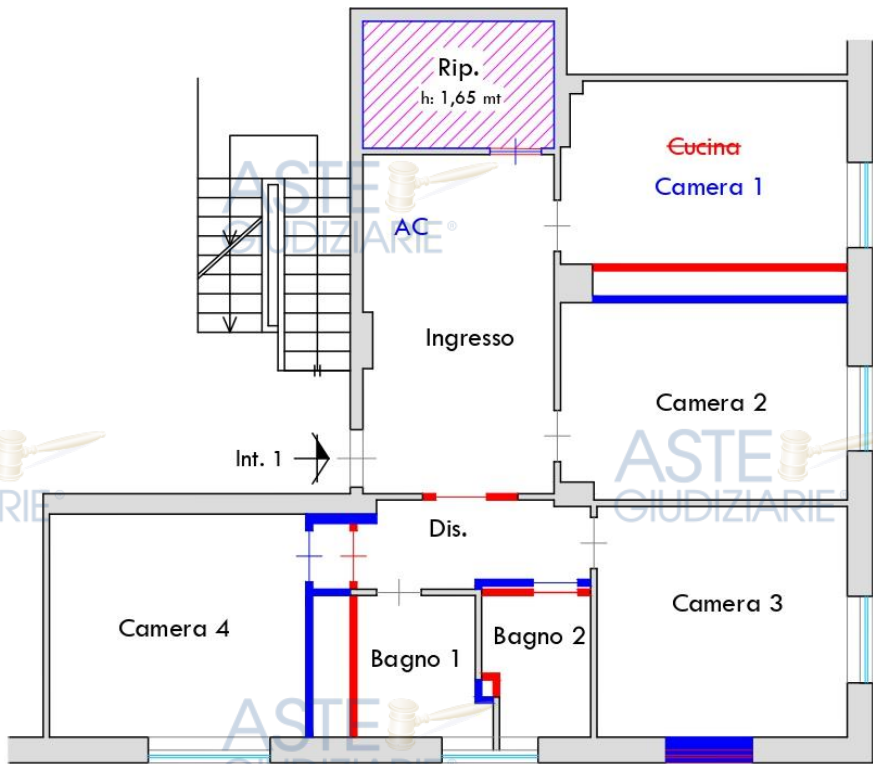
# PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO UNICO / Bene 1

 Demolizioni

 Ricostruzioni

 Ampliamento (da ripristinare)



VIA DI PORTONACCIO

VIA GIUSEPPE ARIMONDI



## STATO CONSERVATIVO

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

## PARTI COMUNI

Come stabilito nel regolamento del condominio a rogito Notaio Francesco Ruggiero coadiutore temporaneo del Notaio Raoul Guidi del 21/12/1960 rep. 65010 racc. 23575, riguardo il fabbricato di Via di Portonaccio n. 200, in merito agli spazi e cose comuni, viene stabilito come segue:

### **COSE COMUNI AI CONDOMINI:**

- 1) Il suolo su cui sorge il fabbricato ed i suoi accessori.
- 2) Le fondazioni, gli elementi costituenti la gabbia in cemento armato, i muri perimetrali di riempimento compreso quelli della scala e del vano ascensore.
- 3) Il portone di accesso all'edificio, l'androne e i loro accessori.
- 4) La scala di accesso ai piano e relativi elementi accessori.
- 5) I locali della caldaia, del termosifone, il locale del macchinario dell'ascensore, il locale dei lavatoi, i locali portiere, il terrazzo stenditoio e la cabina idrica.
- 6) La rete della fognatura, degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucine fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare.
- 7) Gli impianti di illuminazione dei locali comuni, comprese le scale, di gas e energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti; l'impianto idrico fino alla diramazione ai singoli appartamenti limitatamente all'interno del fabbricato.
- 8) L'impianto di ascensore, quello termosifone ai singoli appartamenti.

*I muri interni non maestri che dividono gli appartamenti sono di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti stessi.*

*Le verande, i balconi, i terrazzini, sono proprietà particolare dei singoli condomini, le avvolgibili con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e di estetica.*

*L'entità della quota di proprietà spettante a ciascun condominio, in millesimi proporzionali al valore dell'appartamento - Tab. A.*

[...]

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento (cfr allegato 9.1).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1952, si presenta in buono stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Appartamento int. 1:

Altezza interna utile: H 3,10 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato di colore arancione chiaro e listelli di pietrame;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato, rivestimenti in ceramica in scarse condizioni;

Pavimentazione interna: grés porcellanato;

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 condominiale centralizzato e acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/10/2019
- Scadenza contratto: 13/10/2024

L'immobile in oggetto risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (parte conduttrice) in virtù di un contratto di locazione abitativa agevolata registrato telematicamente presso l'Ufficio Territoriale di Roma 3 - Frascati al n. 4521-serie 3T del 15/09/2019 per anni 4 (dal 15/09/2019 al 14/10/2023 prorogato fino al 13/10/2024), concesso in locazione dall'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (parte locatrice).

Il canone annuo è stabilito in € 7.200,00 da corrisponderci in n. 12 rate mensili anticipate pari a € 600,00 cadauna entro il giorno 05 di ciascun mese.

Lo scrivente con richiesta prot. 133699 del 13/06/2024, interpellava formalmente l'ufficio Territoriale di Roma 3 - Frascati, a conferma della validità del contratto esposto; in risposta l'ufficio rispondeva positivamente dichiarando la regolare registrazione di tale contratto e la sua validità sino alla scadenza prorogata al 13/10/2024, che di seguito si riporta (cfr allegato 8.1).

Si precisa che tale contratto risulta opponibile alla presente procedura esecutiva, essendo stato registrato il 15/09/2019 antecedente al pignoramento immobiliare trascritto a Roma 1 il 27/01/2023, ma non è da considerarsi pregiudizievole in quanto risulta in scadenza entro pochi mesi (13 ottobre 2024), pertanto lo scrivente ritiene di non dover applicare alcun deprezzamento al valore finale di stima.

Diffusione limitata



Direzione Provinciale III di Roma

Ufficio Territoriale di Frascati

Gent.mo Sig. \*\*\*

in merito alla sua richiesta Le comunico quanto segue:

per l'immobile sito in Via di Portonaccio n. 200 piano S1, interno 1 sono stati stipulati i seguenti contratti di locazione:

1. 2012/3P/226; durata dal 02/08/2012 al 01/08/2016, RISOLTO anticipatamente il 02/02/2014; IMPORTO ANNUO LOCAZIONE € 7.200,00.
2. 2015/3T/1560; durata dal 15/04/2015 al 14/04/2019, RISOLTO anticipatamente il 14/10/2019; IMPORTO ANNUO LOCAZIONE € 6.000,00.
3. 2019/3T/4521; durata dal 15/10/2019 al 14/10/2023 con PROROGA fino al 13/10/2024, IMPORTO ANNUO LOCAZIONE € 7.200,00. QUINDI ANCORA IN ESSERE.

Distinti saluti

\*\*\*

\*\*\*

# PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1962 al 05/04/1984	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita (cfr allegato 7.2)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Luna	21/11/1962	29447	877
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 3	26/11/1962	86054	58420
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/04/1984 al 22/07/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita (cfr allegato 7.3)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Michele Giuliano	05/04/1984	25701	10354
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	19/04/1984	35185	27169
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 22/07/2003 al 26/05/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita (cfr allegato 7.4)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Davide Reposo	22/07/2003	26877	7340
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/07/2003	70086	46356
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 26/05/2008 al 27/01/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita (cfr allegato 7.5)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Andrea Leofreddi	26/05/2008	17057	9429
<b>Trascrizione</b>					

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	10/06/2008	72031	40752
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 10/06/2008

Reg. gen. 72032 - Reg. part. 14761

Importo: € 675.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 450.000,00

Rogante: Andrea Leofreddi

Data: 26/05/2008

N° repertorio: 17058

N° raccolta: 9430

Note: Grava sull'immobile censito al NCEU di Roma al Foglio 614, part. 164, sub. 27 (soppresso dal 19/01/2009 prot. RM0058296 per variazione della destinazione d'uso da abitazione ad ufficio con costituzione del sub. 503. In seguito il 03/12/2009 prot. RM1714947 il sub. 503 risulta nuovamente soppresso per variazione in ripristino della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione con costituzione dell'attuale sub. 504).

**Trascrizioni**

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Roma 1 il 01/08/2008

Reg. gen. 97742 - Reg. part. 56358

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Grava sull'immobile censito al NCEU di Roma al Foglio 614, part. 164, sub. 27 (soppresso dal 19/01/2009 prot. RM0058296 per variazione della destinazione d'uso da abitazione ad ufficio con costituzione del sub. 503. In seguito il 03/12/2009 prot. RM1714947 il sub. 503 risulta nuovamente soppresso per variazione in ripristino della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione con costituzione dell'attuale sub. 504).

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 06/04/2023

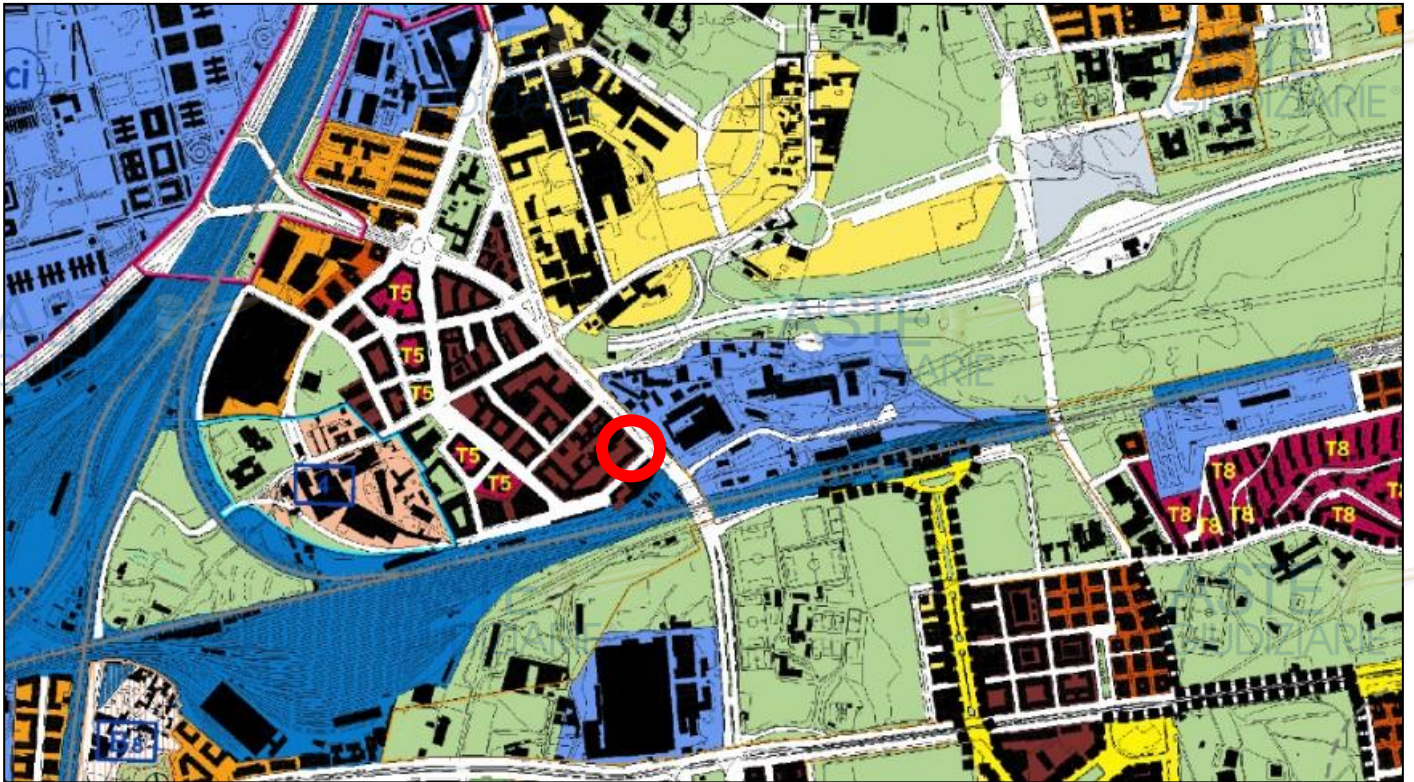
Reg. gen. 43634 - Reg. part. 31179

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Grava sull'immobile censito al NCEU di Roma al Foglio 614, part. 164, sub. 27 (soppresso dal 19/01/2009 prot. RM0058296 per variazione della destinazione d'uso da abitazione ad ufficio con costituzione del sub. 503. In seguito il 03/12/2009 prot. RM1714947 il sub. 503 risulta nuovamente soppresso per variazione in ripristino della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione con costituzione dell'attuale sub. 504).

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:  
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2.**



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

In particolare, l'Art. 47 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

**Art. 47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)**

**1.** Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;
- b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
- c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

**2.** Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.

**3.** Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3,

DR, AMP, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per tutti gli interventi consentiti non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) nell'ambito degli interventi di categoria DR, è consentita la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo;
- c) per gli interventi di categoria AMP, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE e DR, è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

#### Carta per la Qualità:

- Nulla.



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

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

**SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:**

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24

**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 24



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un fabbricato intensivo edificato dagli eredi del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con progetto prot. n. 2997 del 1952, approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione V - ispettorato edilizio" in data 13/03/1952, al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 1147 in data 11/06/1952.**

Nel frattempo il terreno veniva acquistato dalle soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a rogito Notaio Giovanni Grassi del 16/05/1952 trascritto presso la Conservatoria di Roma 3 il 24/05/1952 al n. 14633 form. (cfr allegato 7.1); le società richiedevano successivamente la voltura della licenza già rilasciata (1147/1952), la quale veniva approvata in data 18/03/1953 con prot. 4662.

A seguire è stata presentata la seguente variante:

- progetto in variante prot. n. 22068 del 1953, approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione V - ispettorato edilizio" in data 06/10/1953, al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione in variante n. 21 del 18/01/1954**, per la realizzazione di appartamenti (compresi gli alloggi dei portieri) nel piano scantinato e l'eliminazione di una costruzione prevista nel cortile.

Si precisa che l'immobile de-quo ricade nell'area di terreno acquistato dalla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Terminati i lavori nel gennaio del 1955, a seguito di collaudo delle opere in c.a. prot. 5316/1954, imbocco in fogna eseguito con licenza n. 915/1954 e domanda di Agibilità prot. 18002/1955, viene rilasciato il **Certificato di Agibilità n. 479 in data 26/03/1957** (cfr allegato 12).

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

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

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

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno portato al reperimento del fascicolo progettuale con variante sopra esposto, che si allegano integralmente (cfr allegato 11).

- Municipio XII - Ufficio direzione tecnica:

Considerate le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (vedi quesito "Dati catastali"), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati dall'anno 2000 ad oggi, presso il Municipio IV di competenza, con domanda di accesso agli atti prot. CE/2024/0079124; in seguito, l'ufficio tecnico rispondeva negativamente riferendo che a seguito di ricerca eseguita non si è reperita la documentazione richiesta, con nota prot. CE/2024/83418 del 20/06/2024 (cfr allegato 10);

- Ufficio Condonò Edilizio di Roma:

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condonò Edilizio di Roma, si precisa che non risultano essere state presentate domande di condono riferite all'unità immobiliare in oggetto.

Infine, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E., in quanto non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori della caldaia.

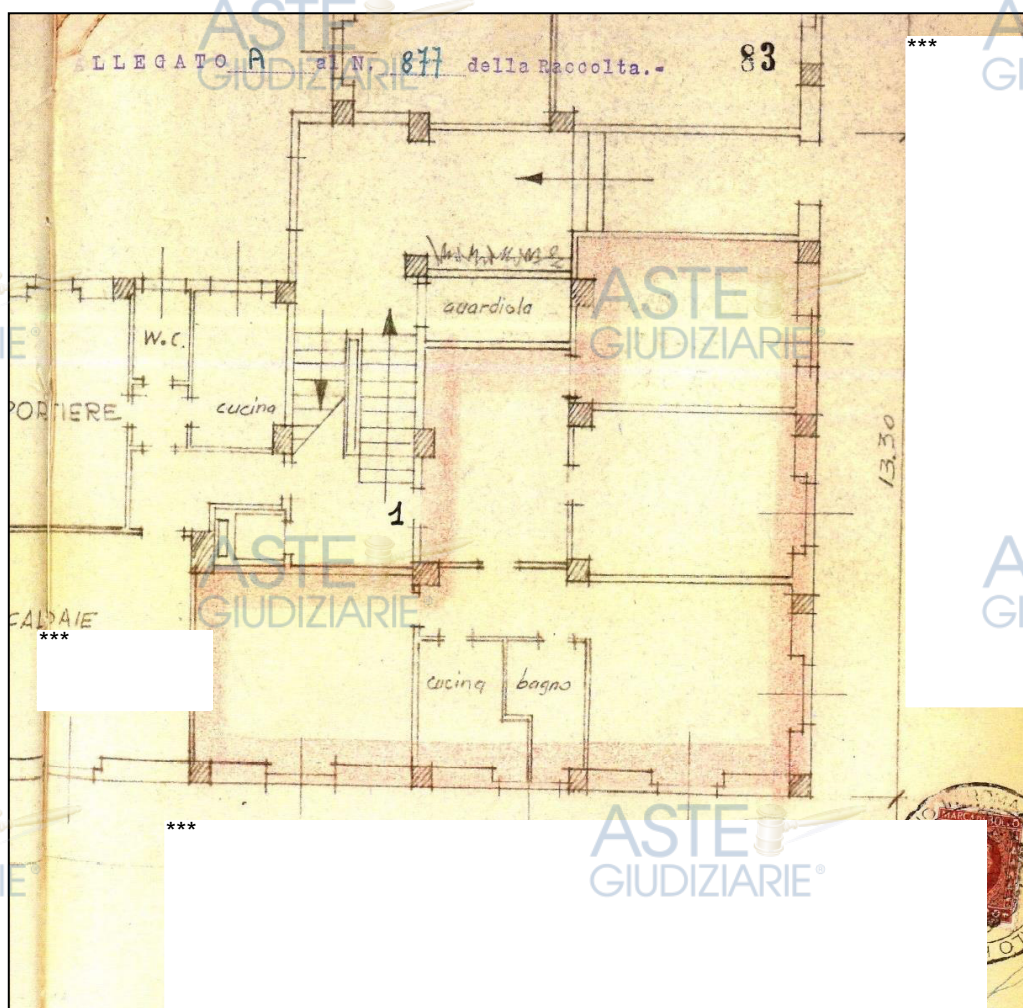
### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

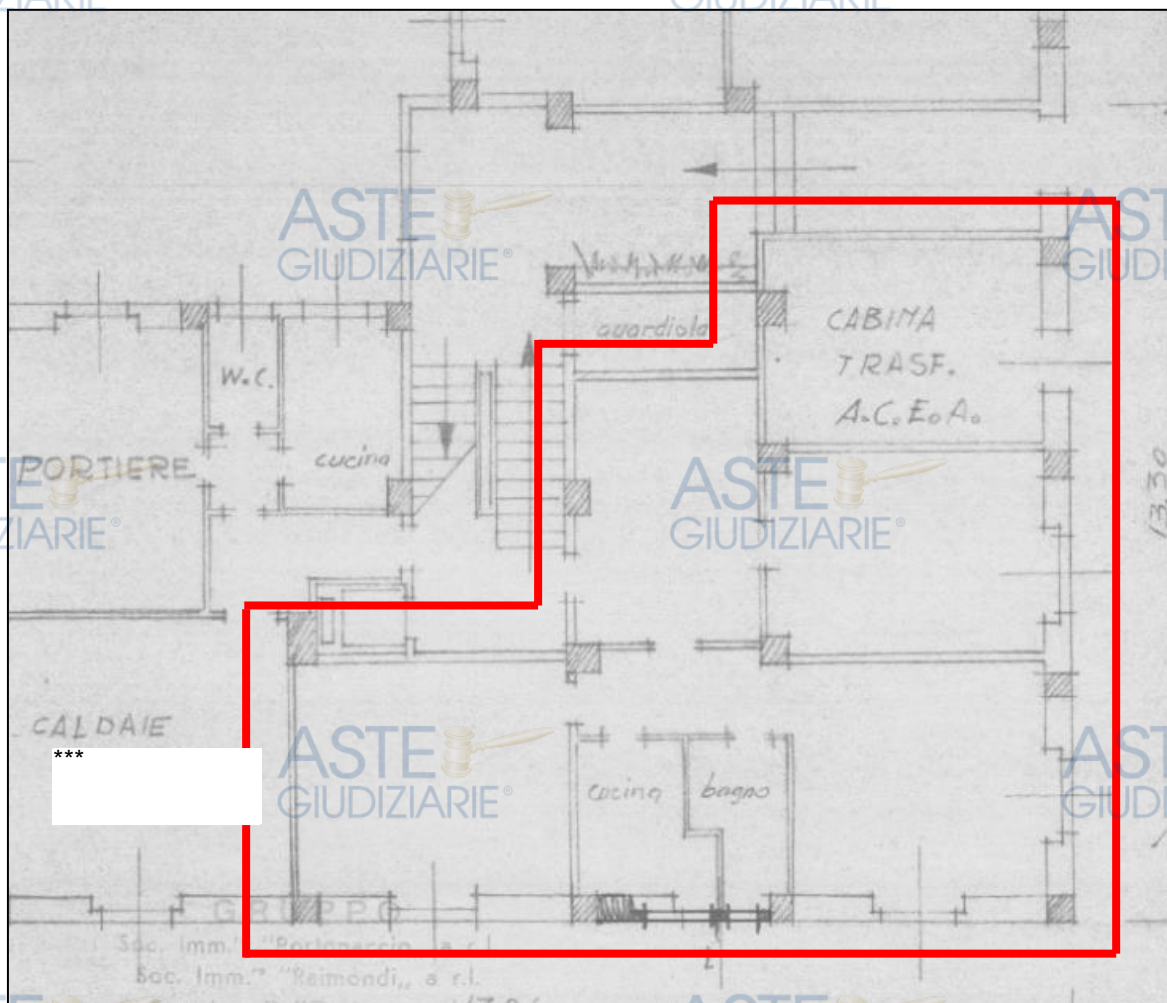
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Lo scrivente a seguito di numerose ricerche espletate presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 3 e l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma ha reperito il primo atto di compravendita dalla soc. costruttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore del primo proprietario a rogito Notaio Carlo Luna del 21/11/1962 rep. 29447 racc. 877, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 3 il 26/11/1962 reg. gen. 86054 reg. part. 58420 (cfr allegato 7.2), con allegata una planimetria d'impianto dell'appartamento compravenduto che risulta sostanzialmente conforme allo stato attuale, che si seguito si riporta.

Planimetria allegato A - Compravendita rogito Notaio Luna del 21 novembre 1962 rep. 29447/877:





Dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico della variante assentita (prot. 22068/1953), la planimetria d'impianto (allegata alla 1° compravendita del 21/11/1962 rep. 29447) con l'attuale stato dei luoghi, sussistono le seguenti difformità urbanistiche:

**A)** accorpamento con cambio d'uso in residenziale del vano "cabina trasf. A.C.E.A." all'immobile de-  
quo, apertura interna con vano porta e modifiche in facciata della porta per l'accesso dall'esterno  
trasformata in finestra;

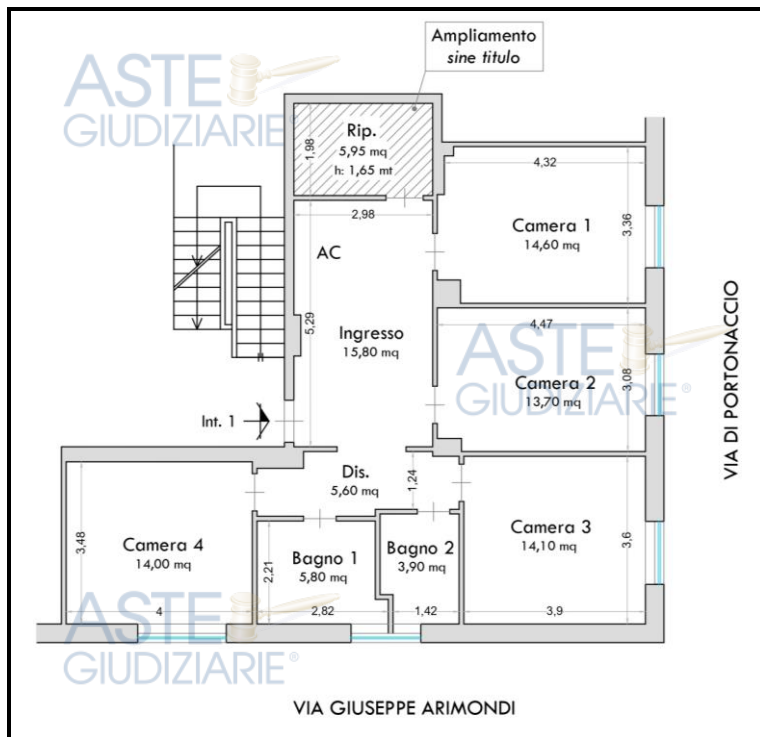
**B)** mancata realizzazione di una finestra (camera n. 3);

**C)** come già evidenziato precedentemente nel quesito "Dati catastali", sussistono anche le seguenti  
difformità rilevate durante il sopralluogo, rispetto la planimetria catastale reperita presso i  
competenti uffici, che nuovamente si elencano:

- demolizione della cucina con spostamento dell'angolo cottura nell'ingresso;
- demolizione e ricostruzione del tramezzo tra la camera 1 e la camera 2;
- rimozione parziale di tramezzo tra l'ingresso e il disimpegno;
- spostamento di tramezzi nel disimpegno con ingrandimento del bagno 1;
- chiusura di un vano finestra nella camera 3 su muratura di tamponamento (punto b);

- ampliamento della superficie utile con accorpamento di un vano con altezza utile pari a 1,65 mt (ripostiglio), mediante realizzazione di un vano porta di collegamento.

Planimetria stato attuale:



Planimetria difformità rilevate:

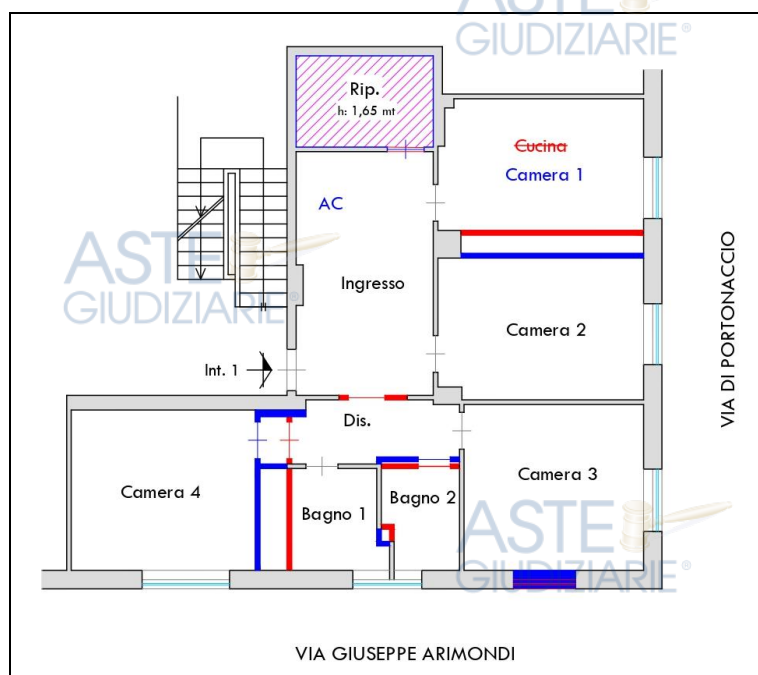
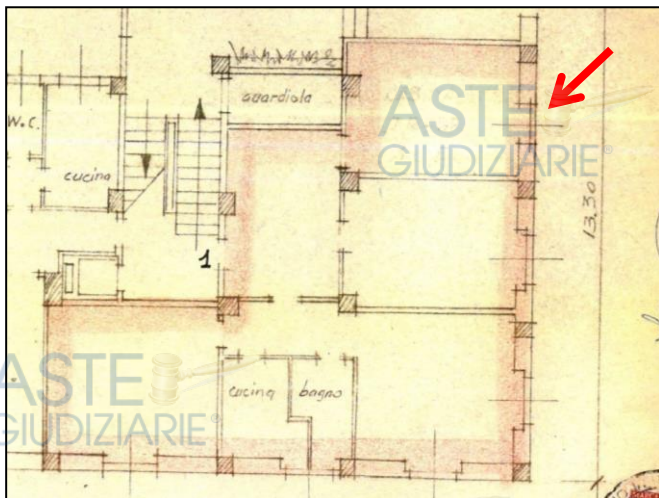


Illustrazione difformità di cui al **punto A)**:



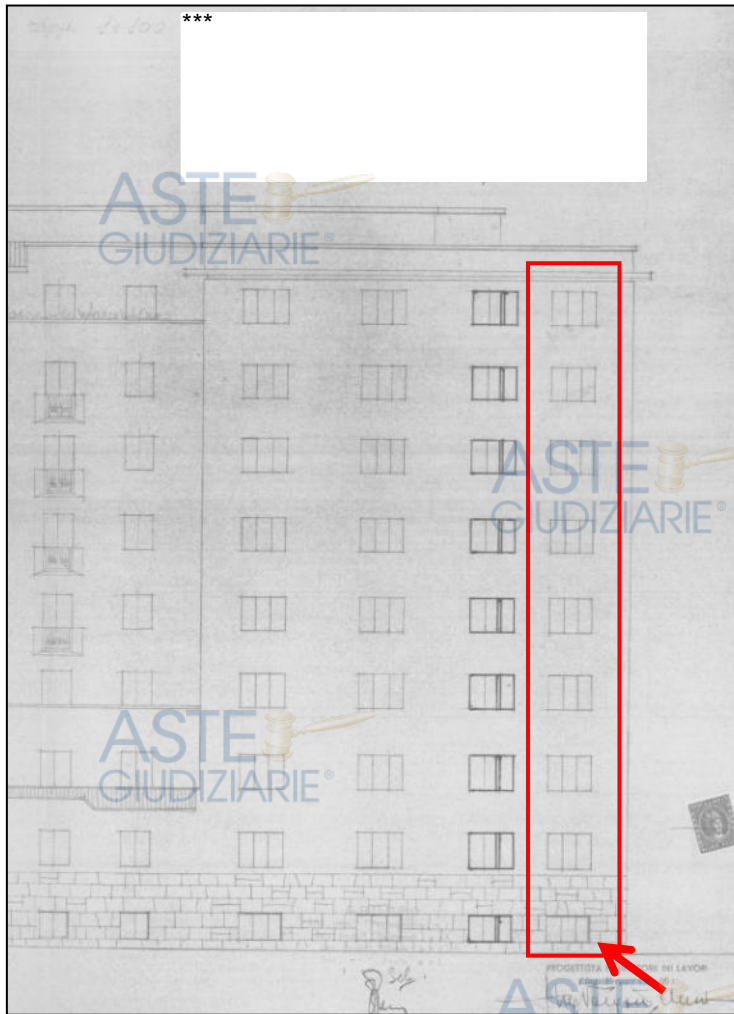
"Porta" - Planimetria di progetto (variante prot. 22068 del 1953) - Prospetto su Via di Portonaccio



"Finestra" - Plan. 1962 (rogito rep. 29447)

"Finestra" - stato attuale

Illustrazione difformità di cui al **punto B)**:



Planimetria di progetto (variante prot. 22068 del 1953) – Prospetto su Via Giuseppe Arimondi



Vista dello stato attuale – finestre non realizzate sull'intera facciata

Visto il Decreto salva-casa n. 69 del 29 maggio 2024 convertito in Legge con provvedimento pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 175/2024 in vigore dal 28/07/2024, in modifica al Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001, le difformità urbanistiche sopra rilevate possono essere così regolarizzate:

- Per quanto concerne il **punto A)** e il **punto B)** le difformità rilevate possono essere assimilate alla casistica regolamentata dall'art. 36-bis "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità" della citata legge n. 69/2024.

L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo (*stato legittimo dell'immobile*). Il fabbricato cui l'unità immobiliare pignorata è parte, infatti, risulta edificato nel 1953, la planimetria catastale d'impianto risale al 1960 e la planimetria allegata alla prima compravendita risale al 1962.

Il citato articolo 36-bis stabilisce come il proprietario dell'immobile possa regolarizzare tali interventi mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e tramite pagamento di oblazione (determinata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5) in misura massima possibile pari a 10.328 euro.

Per quanto concerne la finestra non realizzata (**punto B**), considerato che anche nei piani sovrastanti facenti parte della stessa facciata del fabbricato non risultano realizzate, si può desumere che sia stata eseguita una variazione in corso d'opera durante la fase realizzativa, per la quale non risulta presentata una successiva variante. Si precisa che negli ultimi grafici di progetto (*variante prot. 22068 del 1953*) dette finestre risultano graficizzate (planimetrie piano S1-1-2-3-4-5-6-7-8 e prospetti).

- Per quanto concerne il **punto C)**, si precisa che l'angolo cottura dovrà essere eliminato dall'ingresso e ripristinata la cucina nella camera dotata di finestra, in quanto come stabilito dall'art. 41 "Cucina, bagni e gabinetti" del Regolamento generale edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n. 5261) "...le cucine debbono avere almeno una finestra apribile all'aria aperta della superficie minima di 1,50 mq". Inoltre dovrà essere eliminato il vano porta di accesso al ripostiglio (avente altezza utile pari a 1,65 mt) con ripristino della muratura pregressa, in quanto trattasi di ampliamento realizzato senza regolari titoli urbanistico edilizi nei confronti di altra proprietà.

Alla luce di quanto sopra esposto l'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite un tecnico incaricato di sua fiducia, potrà sanare le difformità rilevate (**punti A - B**) attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria presso il Municipio di competenza e nel contempo ripristinare lo stato quo ante descritto al **punto C**.

I costi dell'oblazione da calcolarsi secondo la vigente normativa, la sanzione per le opere di variazione degli spazi interni già eseguite, i costi per i ripristini da eseguire e la parcella del tecnico, possono essere quantificati a corpo in € 15.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

In ultimo lo scrivente non può escludere che in futuro il Decreto salva-casa n. 69/2024, convertito in legge e in vigore solo da fine luglio 2024, possa subire eventuali integrazioni e/o modifiche al testo attualmente approvato con circolari esplicative da parte degli organi preposti.

N. 479

*me*

**IL SINDACO DI ROMA**

\*\*\* Vista la domanda N. 18002/55 Protocollo V Rinartizione presentata dal (1)

Visti gli art. 69 del Testo Unico delle leggi sanitarie 1° agosto 1907, N. 326 e 26 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma.

Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa di cui al foglio n. 2997/52 di tipo (2) fabbricato intensivo della superficie in mq. 1157 situata in Via Pontuaccio ang. N. Ormignani 27068/53

**DICHIARA**

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

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI														TOTALE APPART.	Totale vani	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani	14 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Semi sotter.																		
Piano terra																		
SEMIINTER. Sopra terra	ABITAZ.		6	4	1	1										12	21	24
RIALZATO	"		2	5	5											12	27	24
Primo piano	"		2	8	5											15	33	30
Secondo piano	"		2	8	5											15	33	30
Terzo piano	"		2	8	5											15	33	30
Quarto piano	"		2	8	5											15	33	30
Quinto piano	"		2	8	5											15	33	30
Sesto piano	"		2	8	5											15	33	30
Settimo piano	"		4	5	5											14	29	28

**Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione** 215 216

Che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m. c. d'aria respirabile.

**OSSERVAZIONI.**

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio, oppure fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

Tassa L. 21150  
 Bolletta 7992  
 \*\*\*

Dal Campidoglio, li 26 MAR. 1957 194

(1)  
(2)

o ampliamento, ecc. ficati i nomi.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di contatti intercorsi con l'amministratrice pro tempore di Via di Portonaccio n. 200, è emerso che alla data del 31 maggio 2024 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata per un totale di € 775,34 come da estratto conto inviato al sottoscritto (cfr allegato 9.2).

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali potrebbero continuare ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, nel caso in cui al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile dovessero ancora insistere oneri condominiali insoluti, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario il pagamento delle ultime due annualità.

Per quanto concerne eventuali opere straordinarie condominiali da eseguire, invece, l'amministratore riferisce che alla data attuale del presente elaborato non risultano deliberate.

Si precisa, infine, che dall'estratto conto ricevuto, si evince come la gestione ordinaria condominiale Es. 2024 a carico dell'unità immobiliare staggita int. 1 sia suddiviso in n. 6 rate bimestrali per € 119,00 cadauna.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Portonaccio n. 200, interno 1, piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 614, Part. 164, Sub. 504, Via di Portonaccio n. 200, piano S1, z.c. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 106 mq, rendita € 929,62 intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/1).

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato. Si precisa che nella valutazione si è tenuto conto dello stato attuale in cui ricade l'immobile, prendendo in considerazione i valori minimi della zona.

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

**1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);**

**2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);**

**3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.**

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Semicentro - Tiburtino / Casal Bertone / Portonaccio - Via di Casal Bertone:

Abitazioni in stabili di 2° fascia: **1.987,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Casal Bertone - Portonaccio - anno 2024).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE):

Abitazioni di tipo economico: **2.100,00 €/mq**

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

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

- Appartamento paragonabile n. 1: € 229.000,00 / 100,00 mq = 2.290,00 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 259.000,00 / 100,00 mq = 2.590,00 €/mq;

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

$(2.290,00 \text{ €/mq} + 2.590,00 \text{ €/mq}) / 2 = 4.880,00 \text{ €/mq} / 2 = 2.440,00 \text{ €/mq}$  arrotondato a **2.400,00 €/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

$(1.987,00 \text{ €/mq} + 2.100,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq}) / 3 = 6.487,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.162,33 \text{ €/mq}$  arrotondato a **2.100,00 €/mq**

*Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima*

$102,00 \text{ mq} \times 2.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 214.200,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Portonaccio n. 200, interno 1, piano S1	102,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 214.200,00	100,00%	€ 214.200,00
				Valore di stima:	€ 214.200,00

**DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico edilizia tramite S.C.I.A. in sanatoria art. 36-bis	15000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

**Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:**

**- i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile tramite SCIA in sanatoria (art. 36-bis decreto legge n. 69/2024) comprensiva di oblazione/parcella tecnico, quantificati in € 15.000,00;**

**Pertanto, avremo:**

**€ 214.200,00 - € 15.000,00 = € 199.200,00**

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 %.

€ 199.200,00 - 10 % = € 179.280,00 arrotondato a € 180.000,00.

**Valore finale di stima – LOTTO UNICO: € 180.000,00**

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 10/09/2024

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

✓ 01\_Rilievo fotografico

✓ 02\_Visura storica catastale

✓ 03\_Planimetrie catastali in atti

✓ 04\_Planimetrie stato attuale

✓ 05\_ Estratto di mappa

✓ 06\_Ispezioni ipotecarie

✓ 07\_Atti di provenienza  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

✓ 08\_ Contratto di locazione

✓ 09\_Documenti condominiali

✓ 10\_Accesso agli atti - Municipio 4

✓ 11\_ Progetto urbanistico + variante

✓ 12\_Certificato di Agibilità n. 479 del 1957

✓ 13\_Quotazioni immobiliari

✓ 14\_Verbale di accesso

✓ 15\_Scheda riassuntiva  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

✓ 16\_Perizia versione privacy

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Portonaccio n. 200, interno 1, piano S1 Appartamento sito nel Comune di Roma nella zona di Casal Bertone, ubicato nel Quartiere Q. VI "Tiburtino" - Municipio IV (ex V), più precisamente in Via di Portonaccio n. 200, piano S1, interno 1, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un fabbricato residenziale di tipo intensivo, caratterizzato da un edificio angolare tra Via di Portonaccio e Via Giuseppe Arimondi con facciate in aderenza; il portone condominiale è posto direttamente su sede stradale al civico 200 di Via di Portonaccio, avente un'unica scala dotata di ascensore. Il fabbricato è composto di nove piani fuori terra, con otto piani destinati a civile abitazione, un piano di copertura con locali tecnici, terrazzi condominiali e un piano seminterrato con alloggio del portiere, abitazioni e locali tecnici. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, di recente ristrutturazione, con le facciate rifinite da intonaco tinteggiato di colore arancione chiaro e listelli di pietrame al piano terra; i parapetti dei balconi sono in muratura della medesima colorazione e da materiale metallico; complessivamente i frontalini e i sotto-balconi al momento del sopralluogo risultavano in buone condizioni. Il portone d'ingresso in materiale metallico e vetro che conduce nell'androne condominiale, risulta anch'esso in complessive buone condizioni di manutenzione e uso con finiture in marmo e intonaco tinteggiato. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano seminterrato, contraddistinto con l'interno 1, è così composto: ingresso con angolo cottura, disimpegno, quattro camere, due bagni e un ripostiglio con altezza utile pari a 1,65 mt. Internamente risulta essere in scarse condizioni manutentive, con pavimentazione in grés porcellanato in tutti gli ambienti con i rivestimenti nell'angolo cottura e nei bagni in mattonelle di ceramica; le pareti intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti risultano in scarse condizioni manutentive, con macchie ed aloni diffusi in più punti, in particolar modo nell'angolo cottura. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc, di recente installazione (ad eccezione della camera 1 e bagno 2); le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento condominiale centralizzato, con radiatori in ghisa posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico situato nel bagno 2. Gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni; si segnala che l'immobile risulta sprovvisto dell'allaccio alla condotta comunale del gas metano, infatti è presente una bombola per la cottura dei cibi, non a norma di legge. Complessivamente l'immobile necessita di una ristrutturazione totale. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 614, Part. 164, Sub. 504, Via di Portonaccio n. 200, piano S1, z.c. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 106 mq, rendita € 929,62 intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/1).

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

**Destinazione urbanistica:** Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2.

**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: € 180.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Portonaccio n. 200, interno 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 614, Part. 164, Sub. 504, Zc. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	102,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo scarso.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento sito nel Comune di Roma nella zona di Casal Bertone, ubicato nel Quartiere Q. VI "Tiburtino" - Municipio IV (ex V), più precisamente in Via di Portonaccio n. 200, piano S1, interno 1, piena proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis ****. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un fabbricato residenziale di tipo intensivo, caratterizzato da un edificio angolare tra Via di Portonaccio e Via Giuseppe Arimondi con facciate in aderenza; il portone condominiale è posto direttamente su sede stradale al civico 200 di Via di Portonaccio, avente un'unica scala dotata di ascensore. Il fabbricato è composto di nove piani fuori terra, con otto piani destinati a civile abitazione, un piano di copertura con locali tecnici, terrazzi condominiali e un piano seminterrato con alloggio del portiere, abitazioni e locali tecnici. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, di recente ristrutturazione, con le facciate rifinite da intonaco tinteggiato di colore arancione chiaro e listelli di pietrame al piano terra; i parapetti dei balconi sono in muratura della medesima colorazione e da materiale metallico; complessivamente i frontalini e i sotto-balconi al momento del sopralluogo risultavano in buone condizioni. Il portone d'ingresso in materiale metallico e vetro che conduce nell'androne condominiale, risulta anch'esso in complessive buone condizioni di manutenzione e uso con finiture in marmo e intonaco tinteggiato. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano seminterrato, contraddistinto con l'interno 1, è così composto: ingresso con angolo cottura, disimpegno, quattro camere, due bagni e un ripostiglio con altezza utile pari a 1,65 mt. Internamente risulta essere in scarse condizioni manutentive, con pavimentazione in grés porcellanato in tutti gli ambienti con i rivestimenti nell'angolo cottura e nei bagni in mattonelle di ceramica; le pareti intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti risultano in scarse condizioni manutentive, con macchie ed aloni diffusi in più punti, in particolar modo nell'angolo cottura. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc, di recente installazione (ad eccezione della camera 1 e bagno 2); le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento condominiale centralizzato, con radiatori in ghisa posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico situato nel bagno 2. Gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni; si segnala che l'immobile risulta sprovvisto dell'allaccio alla conduttura comunale del gas metano, infatti è presente una bombola per la cottura dei cibi, non a norma di legge. Complessivamente l'immobile necessita di una ristrutturazione totale. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 07/05/2024 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 14). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 614, Part. 164, Sub. 504, Via di Portonaccio n. 200, piano S1, zc. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 106 mq, rendita € 929,62 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).</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 con contratto di locazione opponibile		