



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Costanzo Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 492/2023 del R.G.E.

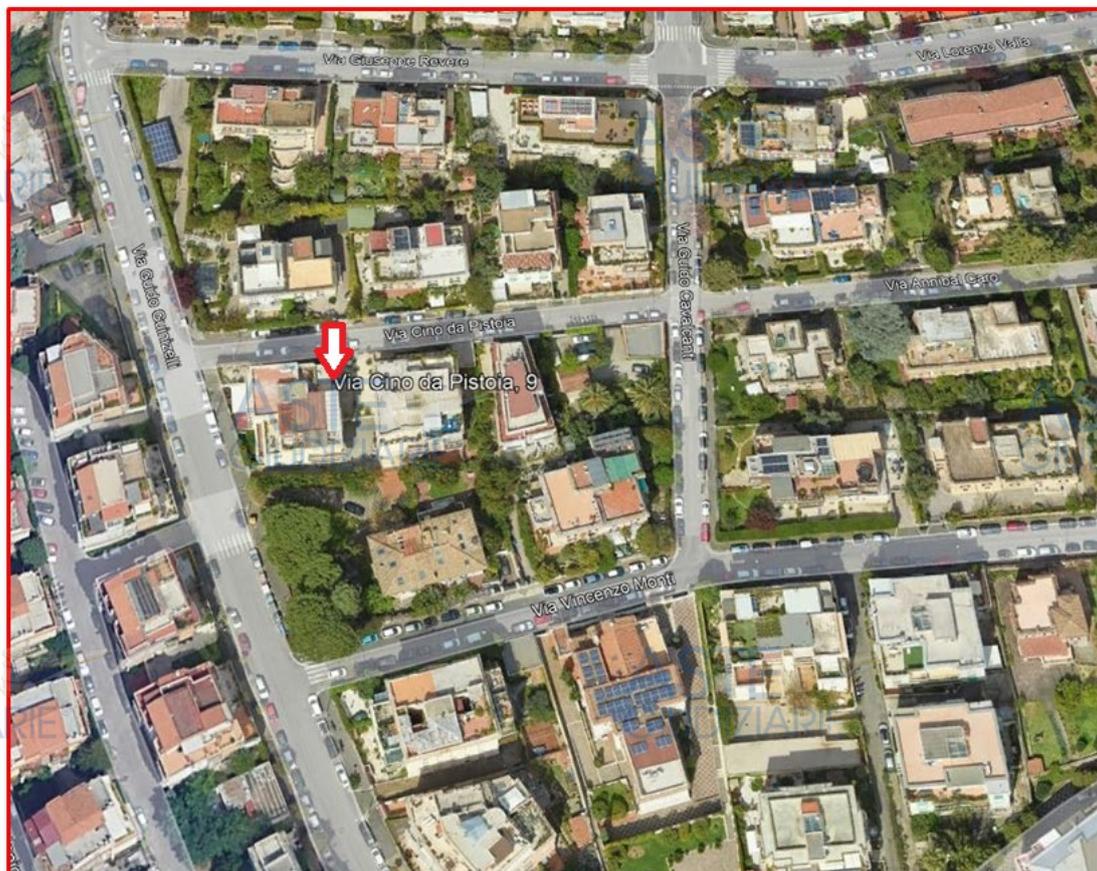
promossa da

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

contro



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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 492/2023 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16

In data 14/03/2024, il sottoscritto Geom. Costanzo Renato, con studio in Via della Brianza, 2 - 00161 - Roma (RM), e-mail r.costanzo@progeonet.it, PEC renato.costanzo@geopec.it, Tel. 06 442 38 145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cino da Pistoia n.9, interno 10, piano 3

## DESCRIZIONE

Appartamento sito in Roma, Via Cino da Pistoia n.9, piano terzo, interno 10 di proprietà dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cino da Pistoia n.9, interno 10, piano 3

## 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)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che, nonostante l'esecutato sia sposato in regime di comunione legale dei beni, l'immobile oggetto di pignoramento è un suo bene personale, in quanto ricevuto come tale dai genitori con atto di donazione a rogito del Notaio Vincenzo Augusto Fiduccia rep.8761 dell'11/12/1990 (cfr. all.to).

## CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, altra u.i. abitazione interno 11, distacco su corte privata particella 551 verso Via Guido Guinizelli, distacco su rampa di accesso ai garages verso particella 223, distacco su rampa di accesso ai garages verso particella 292, altra u.i. abitazione interno 12, salvo altri (cfr. all.to elaborato grafico).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,02 m	3
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>125,25 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento corrisponde ad un appartamento sito in Roma, nel quartiere "Monteverde" e precisamente sulla Via Cino da Pistoia. La zona è di tipo "residenziale" dotata di strade, marciapiedi, parcheggi, illuminazione pubblica e impianti fognari comunali di smaltimento. Inoltre, il quartiere è fornito di tutti i servizi di trasporto pubblico e di nettezza urbana con farmacie, scuole e negozi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1990 al 29/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 460, Part. 293, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 1.745,62 Piano 3 Graffato no

Si precisa che sulla visura catastale non è riportato l'acquisto dell'immobile da parte dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a il e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a il . Detta circostanza non pregiudica in alcun modo il trasferimento dell'immobile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	460	293	10	3	A2	3	6,5	126 mq	1745,62 €	3	no

### Corrispondenza catastale

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

Gli identificativi catastali dell'appartamento oggetto della presente procedura corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento (cfr. all.to).

Si precisa che, rispetto alla planimetria catastale in atti, sono state rilevate alcune modifiche interne e lo spostamento di una finestra che sono ininfluenti ai fini del trasferimento di proprietà. Dopo l'eventuale aggiudicazione, si dovrà depositare una variazione catastale per "modifica degli spazi interni" a seguito della presentazione di una pratica edilizia per dichiarare le difformità riscontrate.

## PRECISAZIONI

Lo scrivente ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli catastali, confermati anche dalla certificazione notarile in atti (cfr. all.ti).

## PATTI

Nulla da precisare.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile in occasione del sopralluogo è risultato in normale stato di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda le facciate del fabbricato si segnala che sono state ristrutturare di recente (cfr. all.to).

## PARTI COMUNI

Le parti comuni con relative tabelle millesimali sono riportate nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore, che si allegano al presente elaborato (cfr. all.to). Inoltre, si allega l'estratto conto delle spese condominiali non pagate alla data del 07-06-2024, per un totale di €. 15.563.07, fornito dall'Amministratore per l'appartamento oggetto di pignoramento (cfr. all.to).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riferita o accertata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'immobile è porzione è stato costruito nella prima metà degli anni '50 con struttura in c.a., muratura esterna a "cassavuota" e copertura in parte piana e in parte a terrazza praticabile. Lo stesso è composto da n°6 elevazioni fuori terra ed una entroterra, esternamente tinteggiato. Al fabbricato è possibile accedere dalla strada principale tramite un cancello in ferro che introduce nell'area privata del condominio e dalla quale si raggiunge il portone d'ingresso. Il fabbricato è dotato di impianto elevatore con soste ai piani. Il vano scala, realizzato con alzate e pedate in marmo conduce ai piani. I materiali impiegati per le finiture interne ed esterne del fabbricato sono di normale qualità e lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è buono, in quanto il fabbricato è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione. Contraddistinto da tipologia di "civile abitazione", l'appartamento in oggetto è ubicato al piano terzo ed è distinto con l'interno 10. L'appartamento, avente un'altezza di 3,02 mt., è composto da ingresso/soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, cucina, ripostiglio e due balconi. Lo stesso è pavimentato in marmo nel soggiorno, con parquet nelle camere e disimpegno e piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina. Le pareti sono tinteggiate, tranne nei bagni e nella cucina, dove è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica. Per quanto concerne gli infissi interni, le porte sono in legno tamburato, mentre le finestre sono in alluminio con vetrocamera. Gli infissi esterni sono invece costituiti da avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con punti luce, prese e deviatori installati in quantità adeguata. Sono installati un impianto telefonico, citofonico e tv. L'impianto termico è di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio. I materiali e le finiture impiegate per la realizzazione dell'appartamento possono considerarsi di normale qualità, così come lo stato conservativo (cfr. all.to).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutato con il suo nucleo familiare, pertanto libero per la procedura (cfr. all.to).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1990 al 29/05/2023	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fiduccia Vincenzo Augusto	11/12/1990	8761	2316
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1	10/01/1991	5324	4070
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo  
 Iscritto a Roma il 27/06/2012  
 Reg. gen. 68358 - Reg. part. 9194  
 Quota: 135.000,00  
 Importo: € 135.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 75.000,00  
 Spese: € 24.000,00  
 Interessi: € 36.000,00  
 Percentuale interessi: 6,49 %  
 Rogante: Marco Papi  
 Data: 27/06/2012  
 N° repertorio: 125220  
 N° raccolta: 39191  
 Note: Trattasi dell'Istituto di Credito rogante il mutuo, oggi divenuto Credit Agricole S.p.A.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Roma il 25/03/2021  
 Reg. gen. 37529 - Reg. part. 6647  
 Quota: 30.000,00  
 Importo: € 30.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 04/08/2003  
Reg. gen. 73028 - Reg. part. 48340  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 29/05/2023  
Reg. gen. 66683 - Reg. part. 48704  
Quota: 74.523,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è stato riportato sulla base della certificazione notarile in atti, redatta dal Notaio Alessandra Ciocchetti il 30-05-2023 (cfr. all.to).

Si precisa che dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, il pignoramento del 04-08-2003 non risulta rinnovato (cfr. all.to).

### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: TAVOLA 17.I - Città Storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5. Dalla visione delle Tavole della Carta della Qualità e della Rete Ecologica Morfologie degli impianti urbani, ricade in impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare (Tavola G1.a), mentre non risultano perimetrazioni per le restanti tavole (Tavola G1.b e Tavola G1.c). Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, l'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale del Lazio n°556 e 1025/2007, con le seguenti destinazioni: 1. PTPR Tavola "A" - n. 24 Foglio 374 - Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti Urbani. 2. Tavola "B" - n. 24 Foglio 374 - Beni Paesaggistici - sito aree urbanizzate del PTPR) - (cfr. all.to).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per il fabbricato risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Per stabilire la conformità dell'immobile oggetto di pignoramento alle autorizzazioni o alle concessioni amministrative, lo scrivente si è recato presso il IX Dipartimento del Comune di Roma (ex XV Ripartizione), Ufficio Archivio ed Abitabilità al fine di esaminare tutta la documentazione prodotta per realizzare detta opera.



spostamento di una finestra nel soggiorno e modeste modifiche alle tramezzature, come rappresentato nelle seguenti illustrazioni (vedi fig. 3 e fig. 4):

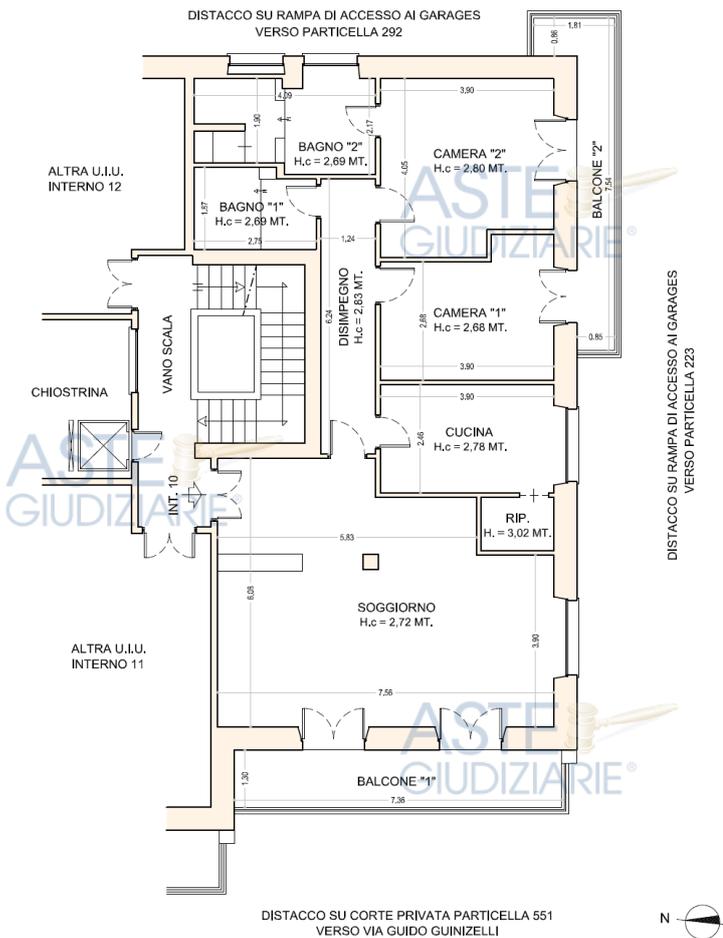


Fig. 3 (Rilievo dello stato dei luoghi - fuori scala)

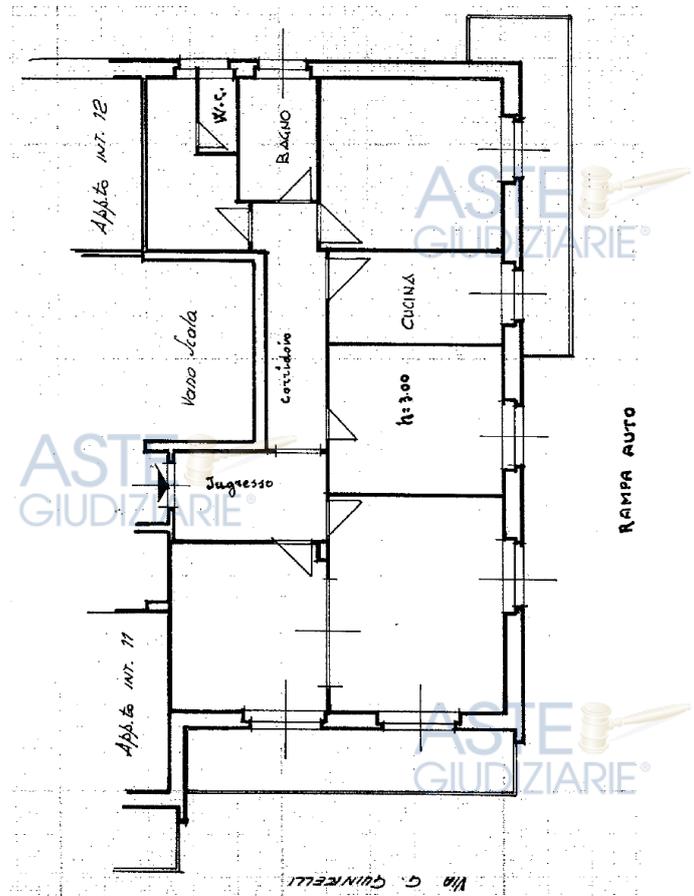


Fig. 4 (Planimetria catastale del 1968 - fuori scala)

Sono state quindi eseguite delle ulteriori ricerche presso l'Ufficio di Scopo - Condono di Roma, ma non risultano presentate domande di condono per gli abusi riscontrati, né sugli atti di trasferimento risulta menzionata alcuna domanda in sanatoria. Inoltre, è opportuno precisare che non sussistono i presupposti per presentare un'istanza presso l'Ufficio Condono per condonare le difformità riscontrate ai sensi dell'articolo 40 della Legge 47/85, poiché il credito è intervenuto successivamente all'ultima legge sul condono (L.326/2003).

Tuttavia, secondo il D.P.R. 380/01 e s.m.i., con particolare riferimento alle recenti modifiche apportate dalla Legge di Conversione del D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa), ai sensi dell'introdotta Art. 34 ter, comma 1, sarebbe possibile sanare gli interventi realizzati come variante in corso d'opera ai titoli rilasciati prima della data di entrata in vigore della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977 (c.d. Legge Bucalossi), secondo le modalità riportate ai commi 2 e 3 dell'articolo in argomento, salvo differenti interpretazioni delle nuove norme o più restrittivi provvedimenti che le Amministrazioni Locali competenti dovranno emanare, vista la recentissima pubblicazione della suddetta Legge di Conversione.

Il regime sanzionatorio previsto dal successivo e introdotto art. 36 bis "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali" al comma 5, lettera a) prevede che: "Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla

disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.

Nel caso di specie, salvo determinazioni maggiori o minori che la Pubblica Amministrazione potrebbe stabilire a seguito dell'istruttoria della pratica e dell'evoluzione della normativa, sulla base del prezzario della Regione Lazio vigente, considerando che le opere relative alle varianti eseguite possono essere quantificate indicativamente in €. 50.000,00, la sanzione assommerebbe ad €. 12.000,00, oltre le spese dei diritti istruttori e onorari professionali per istruzione e presentazione della S.C.I.A. in sanatoria e variazione catastale quantificabili in €. 5.000,00 comprensivi di oneri di Legge.

#### **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.

Si precisa che per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, lo scrivente ha richiesto in fase di sopralluogo i documenti necessari all'esecutato, il quale non ha adempiuto nei termini concessi (cfr. all.to). Pertanto, in assenza della documentazione relativa all'impianto di riscaldamento/raffrescamento, non è stato possibile redigere il suddetto certificato.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, salvo quanto riportato nel regolamento di condominio (cfr. all.to). L'appartamento oggetto della presente procedura di pignoramento non risulta avere pertinenze esclusive né accessori.

#### **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 Cino da Pistoia n.9, interno 10, piano 3  
Appartamento sito in Roma, Via Cino da Pistoia n.9, piano terzo, interno 10 di proprietà dell'esecutato  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 460, Part. 293, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A2, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 551.100,00  
Per la ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile si ritiene che, nell'attuale contesto storico, il sistema più attendibile sia quello sintetico-comparativo, col quale si perviene al più probabile valore di mercato moltiplicando la superficie commerciale del bene per il valore unitario della zona ove è ubicato l'immobile oggetto di stima. Per la determinazione del valore unitario per l'uso del metodo

sintetico-comparativo, il sottoscritto ha compiuto un'attenta disamina del mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di determinare i valori unitari di zona. Per rendere l'indagine il più accurata possibile, lo scrivente ha assunto informazioni anche presso le Agenzie Immobiliari di zona, la Borsa Immobiliare di Roma e l'Agenzia del Territorio di Roma, che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Inoltre, sono stati acquisiti i valori di compravendita di unità immobiliari presenti nella stessa via e nelle vie limitrofe e comparabili per tipologia (cfr. all.to). Si sono così ottenuti tutta una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita. Per quanto concerne invece lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, lo stesso, come descritto nella prima parte del presente elaborato, sarà considerato in condizioni "normali". Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona "Monteverde Vecchio", per le compravendite di appartamenti simili a quello oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq. 3.800,00 ed €/mq. 4.800,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €/mq. 4.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Cino da Pistoia n.9, interno 10, piano 3	125,25 mq	4.400,00 €/mq	€ 551.100,00	100,00%	€ 551.100,00
				Valore di stima:	€ 551.100,00

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato, considerando gli abusi riscontrati, la Normativa in corso di evoluzione per la regolarizzazione degli stessi con le eventuali diverse interpretazioni che le Pubbliche Amministrazioni potrebbero applicare rispetto a quanto concluso nel corso della presente perizia e che non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia-catastale dell'appartamento sono stati quantificati nel corso della stesura della presente relazione in €. 17.000,00, mediante il deposito di una S.C.I.A. in sanatoria con relativa variazione catastale, salvo differenti o più restrittivi provvedimenti che le Amministrazioni Locali competenti dovranno emanare, vista la recentissima pubblicazione della suddetta Legge di Conversione.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'appartamento, considerando le detrazioni da operare al valore di stima precedentemente individuato, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€. 551.100,00 -
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (15%):	€. 82.665,00 -
Oneri per la regolarizzazione edilizia-catastale:	€. 17.000,00 =
Valore a base d'asta	€. 451.453,00
<b>Valore a base d'asta in c.t.:</b>	<b>€. 450.000,00</b>

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e relativi distacchi.

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 06/09/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELENCO ALLEGATI:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Costanzo Renato

1. verbali di sopralluogo;
2. servizio fotografico;
3. elaborato grafico;
4. documentazione catastale;
5. certificazione notarile;
6. nota di trascrizione pignoramento Reg. Part. 48704 del 29-05-2023;
7. ispezioni ipotecarie dal 30-05-2023 al 26-07-2024;
8. atto Notaio Cinotti Rep.6536 del 23-03-1982;
9. atto Notaio Fiduccia Rep.8761 del 11-12-1990;
10. regolamento di Condominio e millesimi;
11. estratto conto spese condominiali;
12. certificato contestuale esecutato;
13. inquadramento urbanistico;
14. documentazione edilizia;
15. quotazioni e comparabili;
16. perizia privacy;
17. PEC di invio della bozza perizia alle parti;
18. notula competenze e spese Esperto Stimatore.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cino da Pistoia n.9, interno 10, piano 3  
Appartamento sito in Roma, Via Cino da Pistoia n.9, piano terzo, interno 10 di proprietà dell'esecutato \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 460, Part. 293, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A2, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: TAVOLA 17.I - Città Storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5. Dalla visione delle Tavole della Carta della Qualità e della Rete Ecologica Morfologie degli impianti urbani, ricade in impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare (Tavola G1.a), mentre non risultano perimetrazioni per le restanti tavole (Tavola G1.b e Tavola G1.c). Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, l'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale del Lazio n°556 e 1025/2007, con le seguenti destinazioni: 1. PTPR Tavola "A" - n. 24 Foglio 374 - Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti Urbani. 2. Tavola "B" - n. 24 Foglio 374 - Beni Paesaggistici - sito aree urbanizzate del PTPR) - (cfr. all.to). Per l'immobile sono state accertate delle difformità edilizie e catastali, che sarebbe possibile sanare ai sensi del D.P.R. 380/01, dopo l'aggiudicazione, mediante il deposito di una S.C.I.A. in sanatoria con relativa variazione catastale, così come indicato e quantificato in perizia, salvo i diritti di terzi e differenti interpretazioni delle nuove norme o più restrittivi provvedimenti che le Amministrazioni Locali competenti dovranno emanare, vista la recentissima pubblicazione della suddetta Legge di Conversione relativa al D.L. 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa).

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Cino da Pistoia n.9, interno 10, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 460, Part. 293, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A2, Graffato no	<b>Superficie</b>	125,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile in occasione del sopralluogo è risultato in normale stato di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda le facciate del fabbricato si segnala che sono state ristrutturate di recente.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito in Roma, Via Cino da Pistoia n.9, piano terzo, interno 10 di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma il 27/06/2012  
Reg. gen. 68358 - Reg. part. 9194  
Quota: 135.000,00  
Importo: € 135.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75.000,00  
Spese: € 24.000,00  
Interessi: € 36.000,00  
Percentuale interessi: 6,49 %  
Rogante: Marco Papi  
Data: 27/06/2012  
N° repertorio: 125220  
N° raccolta: 39191  
Note: Trattasi dell'Istituto di Credito rogante il mutuo, oggi divenuto Credit Agricole S.p.A.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 25/03/2021  
Reg. gen. 37529 - Reg. part. 6647  
Quota: 30.000,00  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.550,00  
Data: 23/06/2020  
N° repertorio: 10489

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 04/08/2003  
Reg. gen. 73028 - Reg. part. 48340  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 29/05/2023  
Reg. gen. 66683 - Reg. part. 48704  
Quota: 74.523,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura