

# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 2024/2017 del R.G.E.

promossa da



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

contro

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



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico .....  | 4  |
| Premessa .....  | 4  |
| Descrizione .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T .....                  | 7  |
| Lotto Unico.....  | 9  |
| Titolarità .....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 ....  | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T .....                  | 10 |
| Confini .....   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 ....  | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T .....                  | 10 |
| Consistenza .....   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 ....  | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T .....                  | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 ....  | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T .....                  | 12 |
| Dati Catastali .....  | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 ....  | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T .....                  | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 ....  | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T .....                  | 14 |
| Stato di occupazione .....  | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 ....  | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T .....                  | 14 |
| Provenienze Ventennali.....   | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 ....  | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T .....                  | 15 |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 ....  | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T .....                  | 16 |
| Normativa urbanistica.....  | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 ....  | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T .....                  | 18 |
| Regolarità edilizia.....  | 23 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 .... | 23 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T.....                  | 25 |
| Vincoli od oneri condominiali .....  | 27 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 .... | 27 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T.....                  | 27 |
| Stima / Formazione lotti .....   | 27 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 32 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 32 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2024/2017 del R.G.E.....                                   | 35 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 137.000,00</b> .....  | 35 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

All'udienza del 10/05/2018, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.infante@tiscali.it, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 064 55 54 692, Fax 069 33 74 955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T



Inquadramento da Google Maps dei beni pignorati in Via Castelbuono n. 59.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1

Appartamento sito nel Comune di Roma, quartiere "Finocchio" - Municipio VI, più precisamente in Via Castelbuono n. 59, piano 1, interno 3, di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



L'unità immobiliare in questione fa' parte di una piccola palazzina ad uso di civile abitazione, circondata da una corte comune avente due accessi carrabili con cancelli in ferro, mentre l'ingresso pedonale al vano scala condominiale avviene tramite un portoncino posto su Via Castelbuono.

Il fabbricato in questione è composto da due piani fuori terra, copertura con lastrico solare calpestabile ed è sprovvisto di ascensore. Esternamente è rifinito con intonaco civile tinteggiato di colore grigio, e non presenta particolari ammaloramenti, per cui lo stato di manutenzione generale è discreto.



L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, ubicato al piano primo, interno 3, internamente risulta così composto:  
ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi.



Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento risulta essere in discrete condizioni manutentive, tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, con pavimento in ceramica in tutti gli ambienti e rivestimento in maioliche in cucina e nel bagno.

Gli infissi sono tutti alluminio doppio vetro, dotati di avvolgibili in pvc con i cassonetti incassati a muro; le porte interne risultano essere tutte in legno.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con una caldaia a metano posizionata sul balcone adiacente la cucina; i termosifoni sono in alluminio.

L'impianto elettrico e del gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/07/2018 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario Avv. Giovanni De Luca, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, occupanti sine titulo, in qualità di zii dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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 pressi i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti, senza titoli urbanistico-edilizi, lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e più precisamente:

- a) Realizzazione di un tramezzo nell'ingresso a creare una divisione tra la zona giorno e la zona notte.
- b) Realizzazione di una finestra nella cameretta;

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, nella documentazione fotografica allegata del 1986 unitamente alla perizia giurata, è emerso che la finestra di cui al punto b), risultava già realizzata e risalente all'epoca delle costruzione, pertanto trattasi di un errore grafico non riportato nella planimetria catastale.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1034, Part. 749, Sub. 6, Via Castelbuono n. 59, piano 1, int. 3, z.c. 6, cat. A/4, classe 7, cons 4,5 vani, sup. catastale 85 mq, rendita € 604,25 intestato catastalmente alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/1).

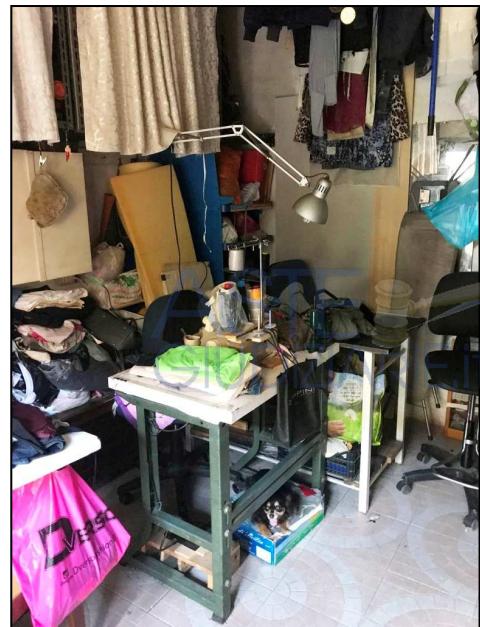
## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento descritto quale bene n.1, è un garage facente parte dello stesso fabbricato prima descritto, posto al piano terra, catastalmente con il numero d'interno "A". L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il passaggio su corte comune BCNC e tramite cancello carrabile, posto su Via Castelbuono snc (catastralmente n. 59), adiacente all'accesso pedonale del fabbricato.



Il garage oggetto della presente procedura peritale, ubicato al piano terra, internamente risulta composto da un unico ambiente di forma quadrata.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il garage risulta essere in scarse condizioni manutentive, con pavimentazione in piastrelle tipo porfido e le pareti tinteggiate in più parti ammalorate.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/07/2018 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario Avv. Giovanni De Luca, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, occupanti sine titulo, in qualità di zii dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1034, Part. 749, Sub. 2, Via Castelbuono n. 59, piano T, z.c. 6, cat. C/6, classe 12, cons 15 mq, sup. catastale 19 mq, rendita € 60,43 intestato catastalmente alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/1).



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T



Inquadramento 3D da Google Maps dei beni pignorati in Via Castelbuono n. 59.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T**



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)

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1**

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: appartamento int. 2, distacco su Via Castelbuono, vano scala, salvo altri.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T**

Il garage oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: appartamento int. 1, corte comune, salvo altri.



## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Appartamento Int. 3                          | 67,85 mq         | 81,60 mq         | 1,00         | 81,60 mq                 | 2,90 m   | 1     |
| Balconi                                      | 11,20 mq         | 12,00 mq         | 0,20         | 2,40 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>84,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>84,00 mq</b>          |          |       |

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio VI (ex VIII), nel quartiere "Finocchio" sito nell'estrema periferia Est della città, all'esterno del G.R.A., nelle immediate vicinanze con il Comune di Montecompatri.

Finocchio, o anche Borgata Finocchio, è una frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. XIV Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma VI. Si estende lungo il diciottesimo km della via Casilina, all'incrocio con via di Rocca Cencia, via di Fontana Candida e via di Prataporci.

La zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con una buona densità commerciale, turistico-ricettiva e residenziale risalenti agli anni 60' e 70'.

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

- discreto sistema viario adiacente Via Casilina e Via di Fontana Candida;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- buoni servizi commerciali, terziari turistico-ricettivi e artigianali.

La rete viaria, il discreto collegamento dai principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati), la vicinanza con la stazione della Metropolitana Linea C "Finocchio", distante 1 km dall'immobile in oggetto, ne fanno un insediamento per ogni tipo di ceto.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage                                       | 15,00 mq         | 18,50 mq         | 1,00         | 18,50 mq                 | 3,85 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>18,50 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>18,50 mq</b>          |          |       |



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 20/12/1990 al 02/12/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1034, Part. 749, Sub. 6<br>Categoria A4   |
| Dal 02/12/2004 al 22/02/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1034, Part. 749, Sub. 6, Zc. 6<br>Categoria A4<br>Cl.7, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale 86 mq<br>Rendita € 604,25<br>Piano 1 |
| Dal 22/02/2010 al 11/05/2018 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1034, Part. 749, Sub. 6, Zc. 6<br>Categoria A4<br>Cl.7, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale 86 mq<br>Rendita € 604,25<br>Piano 1 |
| Dal 11/05/2018 al 11/02/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1034, Part. 749, Sub. 6, Zc. 6<br>Categoria A4<br>Cl.7, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale 85 mq<br>Rendita € 604,25<br>Piano 1 |

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 20/12/1990 al 02/12/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1034, Part. 749, Sub. 2, Zc. 6<br>Categoria C6   |
| Dal 02/12/2004 al 22/02/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1034, Part. 749, Sub. 2, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.12, Cons. 15 mq<br>Rendita € 60,43<br>Piano T                               |
| Dal 22/02/2010 al 11/02/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1034, Part. 749, Sub. 2, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.12, Cons. 15 mq<br>Superficie catastale 19 mq<br>Rendita € 60,43<br>Piano T |



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 1034   | 749   | 6    | 6                   | A4        | 7      | 4,5 vani    | 85 mq                | 604,25  | 1     |          |  |

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 1034   | 749   | 2    | 6                   | C6        | 12     | 15 mq       | 19 mq                | 60,43   | T     |          |  |

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1**

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1966, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H media 2,90 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.

Solai: laterocemento.

Pareti esterne: intonaco tinteggiato.

Pareti interne: tinteggiate e rivestimenti in ceramica.

Pavimentazione interna: ceramica;

Infissi esterni ed interni: alluminio doppio vetro con avvolgibili in pvc;

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

Impianto termico: impianto autonomo con caldaia a metano e radiatori in alluminio.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T**

---

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1966, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:



Altezza interna utile: H media 3,85 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.

Solai: laterocemento.

Pareti esterne: intonaco tinteggiato.



Pareti interne: tinteggiate.

Pavimentazione interna: piastrelle tipo porfido;

Infissi esterni ed interni: non presenti;

Impianto elettrico: non adeguato alle normative vigenti;

Impianto termico: assente.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T**

---

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/07/2018 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario Avv. Giovanni De Luca, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, occupanti sine titulo, in qualità di zii dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T**



| Periodo        | Proprietà            | Atti                           |        |               |             |
|----------------|----------------------|--------------------------------|--------|---------------|-------------|
| Dal 08/09/1966 | **** Omissis ****    | <b>Atto di compravendita</b>   |        |               |             |
|                |                      | Rogante                        | Data   | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                | Nicolino Taddei      | 08/09/1966                     |        |               |             |
|                | <b>Trascrizione</b>  |                                |        |               |             |
|                |                      | Presso                         | Data   | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                | Roma                 | 23/09/1966                     | 72830  | 47824         |             |
|                | <b>Registrazione</b> |                                |        |               |             |
|                |                      | Presso                         | Data   | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                      |                                |        |               |             |
| Dal 09/11/2003 | **** Omissis ****    | <b>Denuncia di successione</b> |        |               |             |
|                |                      | Rogante                        | Data   | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                      | [REDACTED]                     |        |               |             |
|                | <b>Trascrizione</b>  |                                |        |               |             |
|                |                      | Presso                         | Data   | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                | Roma 1               | 23/09/2004                     | 110777 | 71786         |             |
|                | <b>Registrazione</b> |                                |        |               |             |
|                |                      | Presso                         | Data   | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                      |                                |        |               |             |
| Dal 31/08/2004 | **** Omissis ****    | <b>Denuncia di successione</b> |        |               |             |
|                |                      | Rogante                        | Data   | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                      | [REDACTED]                     |        |               |             |
|                | <b>Trascrizione</b>  |                                |        |               |             |
|                |                      | Presso                         | Data   | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                | Roma 1               | 07/06/2005                     | 73451  | 43010         |             |
|                | <b>Registrazione</b> |                                |        |               |             |
|                |                      | Presso                         | Data   | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                      |                                |        |               |             |
| Dal 02/12/2004 | **** Omissis ****    | <b>Atto di divisione</b>       |        |               |             |

|                              | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|------------------------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
|                              | Camilla De Martino | 02/12/2004 | 17360         |             |
| <b>Trascrizione</b>          |                    |            |               |             |
|                              | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
| Dal 22/02/2010               | Roma 1             | 28/12/2004 | 161777        | 104845      |
| <b>Registrazione</b>         |                    |            |               |             |
|                              | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                    |            |               |             |
| <b>Atto di compravendita</b> |                    |            |               |             |
|                              | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              | Claudio Cerini     | 22/02/2010 | 213016        | 62817       |
| <b>Trascrizione</b>          |                    |            |               |             |
|                              | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              | Roma 1             | 23/02/2010 | 19666         | 10468       |
| <b>Registrazione</b>         |                    |            |               |             |
|                              | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                    |            |               |             |

**OSSERVAZIONI:** Vengono a mancare, per la corretta continuità delle trascrizioni nel ventennio, le formalità di accettazione di eredità per la morte, e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il [REDACTED] 3, e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il [REDACTED] ancorché l'atto di divisione del 02/12/2004 stipulato dagli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzati, e la vendita effettuata dall'erede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, con l'atto del 22/02/2010, sopra descritti, costituiscano accettazione tacita di dette eredità.

**Si precisa che non sono state trascritte le accettazioni tacite delle eredità.**

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T**

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



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 17/10/2011  
Reg. gen. 116035 - Reg. part. 22491  
Importo: € 247.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 165.000,00  
Rogante: D'Alessandro Luigi  
Data: 12/10/2011  
Nº repertorio: 26469  
Nº raccolta: 18852



## **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 29/11/2017  
Reg. gen. 137408 - Reg. part. 92928  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Da ispezioni ipotecarie eseguite sull'immobile oggetto della presente procedura peritale, presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1, è emerso che non risultano indicate nella relazione notarile depositata in atti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 30/01/2006 Reg. Part. 2644 / Reg. Gen. 9577

Pubblico ufficiale: PRETORE DI ROMA - Rep. 29743/1995 del 12/12/1995

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ipoteca iscritta in favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ora denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza del decreto ingiuntivo di Lire 22.886.735 ore € 11.820,00, ceduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- TRASCRIZIONE del 27/06/2006 Reg. Part. 48890 / Reg. Gen. 83783

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI ROMA - Rep. 9734/2006 del 05/06/2006

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Detta formalità risulta CANCELLATA con annotazione n. 11143 del 11/05/2010

- ISCRIZIONE del 30/11/2009 - Reg. Part. 44859 / Reg. Gen. 158888

Pubblico ufficiale: GERIT S.P.A. - Rep. 146749/97 del 18/11/2009

Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01

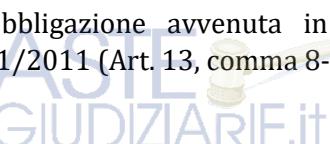
Detta formalità risulta CANCELLATA con annotazione n. 9639 del 21/04/2010

- ISCRIZIONE del 23/02/2010 - Reg. Part. 4411 / Reg. Gen. 19667

Pubblico ufficiale: CERINI CLAUDIO - Rep. 213017/62818 del 22/02/2010

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo

Per detta formalità risulta correlata una comunicazione n. 23271 del 07/11/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/10/2011 e una cancellazione totale eseguita in data 24/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)



## NORMATIVA URBANISTICA

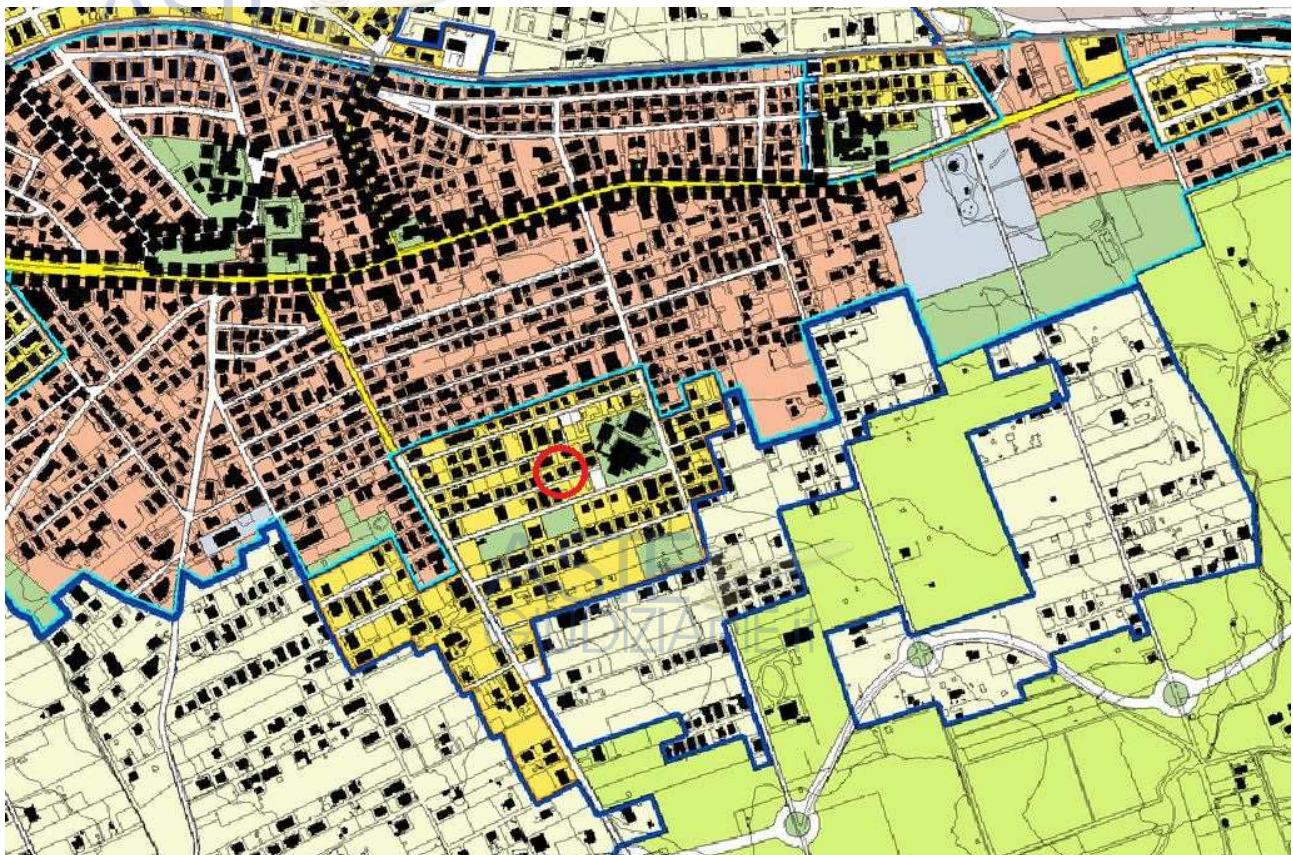
**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T**

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

**Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.**

**Strumento di attuazione, Zona 0 - ZO 25 Borghesiana Biancavilla, Municipio VI.**



Foglio 20 – P.R.G. Comune di Roma - Scala 1:10.000

In particolare, l'art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

### **Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Sono state eseguite ricerche presso il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio:



**PTPR Tavola A:**

- ASTE GIUDIZIARIE.it
- Paesaggio degli insediamenti urbani;
  - Proposte Comunali art. 23 - PTP 15/11 Pendici dei Castelli;
  - Vincoli dichiarativi: nessuno;
  - Vincoli ricognitivi: nessuno.





**PTPR Tavola B:**

- Urbanizzato - Paesaggio degli insediamenti urbani;





***Carta per la Qualità:***

- Non ricade nella carta per la qualità.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1

In base alla documentazione reperita presso gli uffici competenti, l'unità immobiliare in oggetto, come il fabbricato, è stato realizzato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in assenza di Licenza Edilizia, in due fasi:

- la prima porzione ultimata nel 1966, comprendente una superficie utile abitabile di mq 88,00, servizi ed accessori di mq 44,00 per un volume totale di mc 1.960,00 (sot. 1);
- la seconda porzione ultimata nel 1975, comprendente una superficie utile abitabile di mq 127,00, servizi ed accessori di mq 27,00 per un volume totale di mc 1.060,00 (sot. 2).

Successivamente è stata presentata dallo stesso Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Domanda di Condonio ai sensi della L. 47/85 con protocollo (XV RIP.) n. 86/1823 sot.1 e sot. 2, per le quali sono state rilasciate le rispettive Concessioni in sanatoria n. 19761 del 12/02/1997 (sot. 1) e n. 19772 del 12/02/1997 (sot. 2).

Si allega la documentazione completa comprensiva di rilievo fotografico, perizia di idoneità statica e progetto.

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 stati eseguiti, senza titoli urbanistico-edilizi, lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e più precisamente:

- a) Realizzazione di un tramezzo nell'ingresso a creare una divisione tra la zona giorno e la zona notte.
- b) Realizzazione di una finestra nella cameretta;

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Condonio Edilizio di Roma, nella documentazione fotografica allegata del 1986 unitamente alla perizia giurata, è emerso che la finestra di cui al punto b), risultava già realizzata e risalente all'epoca delle costruzione, pertanto trattasi di un errore grafico non riportato nella planimetria catastale.

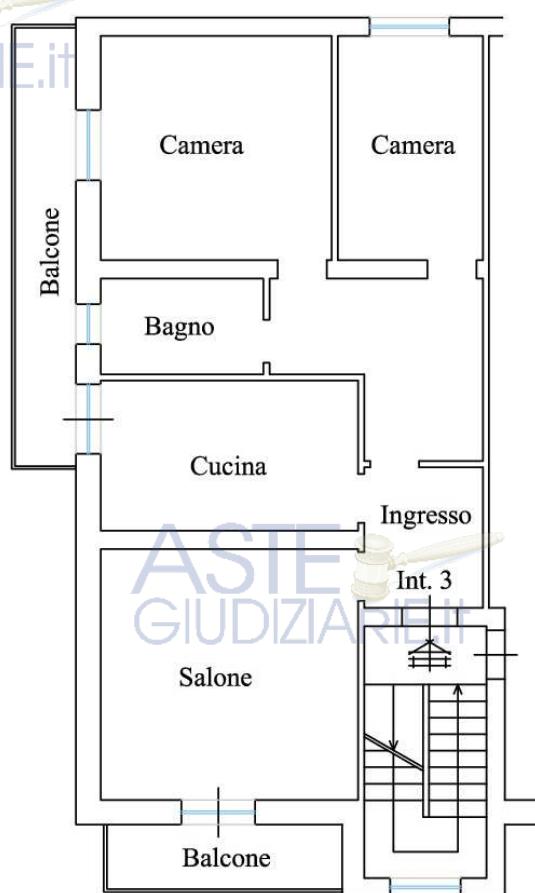
Alla luce di quanto detto lo scrivente ha ritenuto necessario regolarizzare la sola situazione catastale attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA al N.C.E.U del Comune di Roma in atti dal 08/02/2019 prot. n. RM0060883 n. 13838.1/2019 (vedi allegati) per diversa distribuzione di spazi interni ed esatta rappresentazione grafica.

Si precisa che la variazione catastale non regolarizza l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio, pertanto saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri relativi all'eventuale presentazione di una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già realizzati, i cui costi possono essere quantificati in € 3.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

## PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

LOTTO UNICO - Bene n. 1

Appartamento - Via Castelbuono n. 59 - 00132 ROMA  
Piano 1 - Int. 3 - H: 2,90 mt



Altra U.I.U. - App.to Int. 2



ORIENTAMENTO



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T**

---

In base alla documentazione reperita presso gli uffici competenti, l'unità immobiliare in oggetto, come il fabbricato, è stato realizzato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in assenza di Licenza Edilizia, in due fasi:

- la prima porzione ultimata nel 1966, comprendente una superficie utile abitabile di mq 88,00, servizi ed accessori di mq 44,00 per un volume totale di mc 1.960,00 (sot. 1);
- la seconda porzione ultimata nel 1975, comprendente una superficie utile abitabile di mq 127,00, servizi ed accessori di mq 27,00 per un volume totale di mc 1.060,00 (sot. 2).

Successivamente è stata presentata dallo stesso Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Domanda di Condonio ai sensi della L. 47/85 con protocollo (XV RIP.) n. 86/1823 sot.1 e sot. 2, per le quali sono state rilasciate le rispettive Concessioni in sanatoria n. 19761 del 12/02/1997 (sot. 1) e n. 19772 del 12/02/1997 (sot. 2).

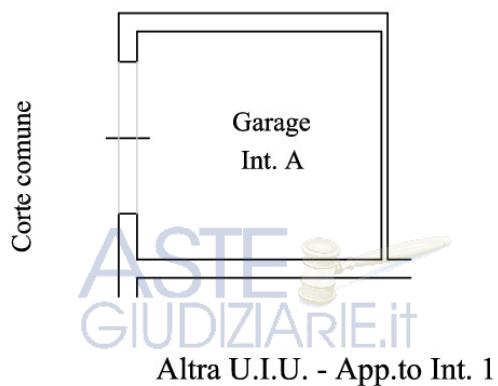
Si allega la documentazione completa comprensiva di rilievo fotografico, perizia di idoneità statica e progetto.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale.



## *PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI*

LOTTO UNICO - Bene n. 2  
Garage - Via Castelbuono n. 59 - 00132 ROMA  
Piano T - Int. A - H: 3,85 mt



ORIENTAMENTO



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, INTERNO 3, PIANO 1**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELBUONO N. 59, PIANO T**

Il fabbricato in cui i beni oggetto della presente procedura peritale fanno parte, risultano privi di amministrazione condominiale e non vi sono oneri condominiali ordinari e straordinari.

## 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 Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1034, Part. 749, Sub. 6, Via Castelbuono n. 59, piano 1, int. 3, z.c. 6, cat. A/4, classe 7, cons 4,5 vani, sup. catastale 85 mq, rendita € 604,25 intestato catastalmente alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 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 sintetico 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.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z14 Borgesiana (Municipio VI):

Abitazioni - 2° Fascia: **1.600,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - Il numero 2016 - Z14 Borgesiana).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA): Abitazioni civili: **1.700,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2018).

- **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:

- App.to paragonabile n. 1: € 119.000,00 / 80,00 mq = 1.487,50 €/mq;
- App.to paragonabile n. 2: € 139.000,00 / 80,00 mq = 1.737,50 €/mq;
- App.to paragonabile n. 3: € 180.000,00 / 90,00 mq = 2.000,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3



$(1.487,50 \text{ €/mq} + 1.737,50 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 5.225,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.741,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a **1.750,00 €/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

$1.600,00 \text{ €/mq} + 1.700,00 \text{ €/mq} + 1.750,00 \text{ €/mq} = 5.050,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.683,33 \text{ €/mq}$   
arrotondato a **1.650,00 €/mq**

#### **Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima**

**84,00 mq x 1.650,00 €/mq = € 138.600,00**

#### • **Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T**

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1034, Part. 749, Sub. 2, Via Castelbuono n. 59, piano T, z.c. 6, cat. C/6, classe 12, cons 15 mq, sup. catastale 19 mq, rendita € 60,43 intestato catastalmente alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 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 sintetico 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.

**- Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z14 Borghesiana (Municipio VI):

Boxes e posti auto: **1.000,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - II numero 2016 - Z14 Borghesiana).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA): Box: **1.050,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2018).

- **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:

- Box paragonabile n. 1: € 16.000,00 / 18,00 mq = 888,88 €/mq;
- Box paragonabile n. 2: € 20.000,00 / 30,00 mq = 666,66 €/mq;
- Box paragonabile n. 3: € 22.000,00 / 30,00 mq = 733,33 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(888,88 €/mq + 666,66 €/mq + 733,33 €/mq) / 3 = 2.288,87 €/mq / 3 = 762,95 €/mq arrotondato a **750,00 €/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

1.000,00 €/mq + 1.050,00 €/mq + 750,00 €/mq = 2.800,00 €/mq / 3 = 933,33 €/mq arrotondato a **900,00 €/mq**

**Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima**

**18,50 mq x 900,00 €/mq = € 16.650,00**

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1 | 84,00 mq                 | 1.650,00 €/mq   | € 138.600,00       | 100,00           | € 138.600,00 |
| Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T                  | 18,50 mq                 | 900,00 €/mq     | € 16.650,00        | 100,00           | € 16.650,00  |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    | € 155.250,00     |              |

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

**- i costi per la regolarizzazione degli illeciti edilizi tramite C.I.L.A. per interventi già realizzati che ammontano ad € 3.000,00 totali (Bene n. 1):**

$$\text{€ 138.600,00} - \text{€ 3.000,00} = \text{€ 135.600,00}$$



**Valore Bene n. 1 + Valore Bene n. 2 = Valore di stima**

$$\text{€ 135.600,00} + \text{€ 16.650,00} = \text{€ 152.250,00}$$



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 %.

$$\text{€ 152.250,00} - \text{€ 10 \%} = \text{€ 137.025,00 arrotondato a € 137.000,00}$$

### **LOTTO UNICO**

***Valore finale di stima: € 137.000,00***

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 12/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Infante Pietro



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Foto - Rilievo fotografico - Bene n. 1
- ✓ N° 5 Foto - Rilievo fotografico - Bene n. 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene n. 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene n. 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene n. 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene n. 2
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCFA - Bene n. 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione Condono Edilizio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi - Bene n. 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi - Bene n. 2
- ✓ N° 2 Altri allegati - Quotazioni immobiliari
- ✓ N° 6 Altri allegati - Quotazioni paragonabili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda riassuntiva - R.G.E. 2024/2017
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1  
Appartamento sito nel Comune di Roma, quartiere "Finocchio" - Municipio VI, più precisamente in Via Castelbuono n. 59, piano 1, interno 3, di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione fa' parte di una piccola palazzina ad uso di civile abitazione, circondata da una corte comune avente due accessi carrabili con cancelli in ferro, mentre l'ingresso pedonale al vano scala condominiale avviene tramite un portoncino posto su Via Castelbuono. Il fabbricato in questione è composto da due piani fuori terra, copertura con lastrico solare calpestabile ed è sprovvisto di ascensore. Esternamente è rifinito con intonaco civile tinteggiato di colore grigio, e non presenta particolari ammaloramenti, per cui lo stato di manutenzione generale è discreto. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, ubicato al piano primo, interno 3, internamente risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento risulta essere in discrete condizioni manutentive, tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, con pavimento in ceramica in tutti gli ambienti e rivestimento in maioliche in cucina e nel bagno. Gli infissi sono tutti alluminio doppio vetro, dotati di avvolgibili in pvc con i cassonetti incassati a muro; le porte interne risultano essere tutte in legno. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con una caldaia a metano posizionata sul balcone adiacente la cucina; i termosifoni sono in alluminio. L'impianto elettrico e del gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/07/2018 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario Avv. Giovanni De Luca, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, occupanti sine titulo, in qualità di zii dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. 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 pressi i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti, senza titoli urbanistico-edilizi, lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e più precisamente: a) Realizzazione di un tramezzo nell'ingresso a creare una divisione tra la zona giorno e la zona notte. b) Realizzazione di una finestra nella cameretta; Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, nella documentazione fotografica allegata del 1986 unitamente alla perizia giurata, è emerso che la finestra di cui al punto b), risultava già realizzata e risalente all'epoca delle costruzione, pertanto trattasi di un errore grafico non riportato nella planimetria catastale. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1034, Part. 749, Sub. 6, Via Castelbuono n. 59, piano 1, int. 3, z.c. 6, cat. A/4, classe 7, cons 4,5 vani, sup. catastale 85 mq, rendita € 604,25 intestato catastalmente alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 749, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4 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 della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Strumento di attuazione, Zona 0 - ZO 25 Borghesiana Biancavilla, Municipio VI. In particolare, l'art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue: Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. 2. Alle aree di cui al comma 1, si

applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati. 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva. 5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. 6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I. 7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. 8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriaione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi. Sono state eseguite ricerche presso il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio: PTPR Tavola A: - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Proposte Comunali art. 23 - PTP 15/11 Pendici dei Castelli; - Vincoli dichiarativi: nessuno; - Vincoli ricognitivi: nessuno. PTPR Tavola B: - Urbanizzato - Paesaggio degli insediamenti urbani; Carta per la Qualità: - Non ricade nella carta per la qualità.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento descritto quale bene n.1, è un garage facente parte dello stesso fabbricato prima descritto, posto al piano terra, catastalmente con il numero d'interno "A". L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite cancello carrabile in ferro, posto su Via Castelbuono snc (catastralmente n. 59), adiacente all'accesso pedonale del fabbricato. Il garage oggetto della presente procedura peritale, ubicato al piano terra, internamente risulta composto da un unico ambiente di forma

quadrata. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il garage risulta essere in scarse condizioni manutentive, con pavimentazione in piastrelle tipo porfido e le pareti tinteggiate in più parti ammalorate. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriaione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/07/2018 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario Avv. Giovanni De Luca, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, occupanti sine titulo, in qualità di zii dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1034, Part. 749, Sub. 2, Via Castelbuono n. 59, piano T, z.c. 6, cat. C/6, classe 12, cons 15 mq, sup. catastale 19 mq, rendita € 60,43 intestato catastalmente alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 749, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: COPIA

**Prezzo base d'asta: € 137.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2024/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00**



| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b> |  |                   |          |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, interno 3, piano 1  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 749,<br>Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4   | <b>Superficie</b> | 84,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>             | <p>Appartamento sito nel Comune di Roma, quartiere "Finocchio" - Municipio VI, più precisamente in Via Castelbuono n. 59, piano 1, interno 3, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione fa' parte di una piccola palazzina ad uso di civile abitazione, circondata da una corte comune avente due accessi carrabili con cancelli in ferro, mentre l'ingresso pedonale al vano scala condominiale avviene tramite un portoncino posto su Via Castelbuono. Il fabbricato in questione è composto da due piani fuori terra, copertura con lastrico solare calpestabile ed è sprovvisto di ascensore. Esternamente è rifinito con intonaco civile tinteggiato di colore grigio, e non presenta particolari ammaloramenti, per cui lo stato di manutenzione generale è discreto. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, ubicato al piano primo, interno 3, internamente risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento risulta essere in discrete condizioni manutentive, tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, con pavimento in ceramica in tutti gli ambienti e rivestimento in maioliche in cucina e nel bagno. Gli infissi sono tutti alluminio doppio vetro, dotati di avvolgibili in pvc con i cassonetti incassati a muro; le porte interne risultano essere tutte in legno. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con una caldaia a metano posizionata sul balcone adiacente la cucina; i termosifoni sono in alluminio. L'impianto elettrico e del gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/07/2018 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario Avv. Giovanni De Luca, i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, occupanti sine titulo, in qualità di zii dell'esecutata **** Omissis ****. 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 pressi i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti, senza titoli urbanistico-edilizi, lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e più precisamente: a) Realizzazione di un tramezzo nell'ingresso a creare una divisione tra la zona giorno e la zona notte. b) Realizzazione di una finestra nella cameretta; Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, nella documentazione fotografica allegata del 1986 unitamente alla perizia giurata, è emerso che la finestra di cui al punto b), risultava già realizzata e risalente all'epoca delle costruzione, pertanto trattasi di un errore grafico non riportato nella planimetria catastale. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1034, Part. 749, Sub. 6, Via Castelbuono n. 59, piano 1, int. 3, z.c. 6, cat. A/4, classe 7, cons 4,5 vani, sup. catastale 85 mq, rendita € 604,25 intestato catastalmente alla Sig.ra **** Omissis **** (proprietà per 1/1).</p> |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>  | NO   |                   |          |

| <b>Bene N° 2 - Garage</b>  |   |                   |          |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Roma (RM) - Via Castelbuono n. 59, piano T  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 749,<br>Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 18,50 mq |
| <b>Descrizione:</b>        | <p>Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento descritto quale bene n.1, è un garage facente parte dello stesso fabbricato prima descritto, posto al piano terra, catastalmente con il numero d'interno "A". L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite cancello</p> |                   |          |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
|                                | carrabile in ferro, posto su Via Castelbuono snc (catastralmente n. 59), adiacente all'accesso pedonale del fabbricato. Il garage oggetto della presente procedura peritale, ubicato al piano terra, internamente risulta composto da un unico ambiente di forma quadrata. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il garage risulta essere in scarse condizioni manutentive, con pavimentazione in piastrelle tipo porfido e le pareti tinteggiate in più parti ammalorate. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 20/07/2018 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario Avv. Giovanni De Luca, i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, occupanti sine titolo, in qualità di zii dell'esecutata **** Omissis ****. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1034, Part. 749, Sub. 2, Via Castelbuono n. 59, piano T, z.c. 6, cat. C/6, classe 12, cons 15 mq, sup. catastale 19 mq, rendita € 60,43 intestato catastalmente alla Sig.ra **** Omissis **** (proprietà per 1/1). |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |

