

# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pulcini Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 820/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1 .....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1 .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1 .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1 .....	10
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1 .....	12
Precisazioni .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1 .....	13
Patti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1 .....	13



Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1..	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1..	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1..	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1..	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1..	16
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1..	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1..	21
Normativa urbanistica.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1..	22
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1..	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1..	24
Stima / Formazione lotti .....	24



Riepilogo bando d'asta..... 30

**Lotto 1** ..... 30

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 820/2018 del R.G.E..... 32

**Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 75.916,48**..... 32



## INCARICO

All'udienza del 15/01/2019, il sottoscritto Arch. Pulcini Simona, con studio in Via Roio Del Sangro, 16 - 00100 - Roma (RM), email [simona@pulciniarchitettura.it](mailto:simona@pulciniarchitettura.it), PEC [s.pulcini@pec.archrm.it](mailto:s.pulcini@pec.archrm.it), Tel. 347 5229733, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2019 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 dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

L'edificio in linea, all'interno del quale è inserita la porzione immobiliare oggetto della presente perizia, fa parte del Piano di Zona n. 22 "Tor Bella Monaca" comparto "R5 bis", edificato con Concessione Edilizia n. 620/C del 1990, dal \*\*\*

\*\*\*

Precisamente l'appartamento, con annessa cantina di pertinenza posta al piano seminterrato, è accessibile dalla via della Archeologia n. 5 ed è collocato al piano primo, int. 5 della scala "F".

L'intero edificio in linea ha una forma ad "L" ed è composto da un piano interrato, nel quale sono inseriti i posti auto e le cantine e da cinque piani fuori terra, nei quali sono distribuiti gli appartamenti, accessibili tramite n. 7 corpi scala.

Esternamente l'edificio è rivestito con paramento in cortina, mentre la scala condominiale presenta rampe rivestite in marmo di tipo economico.

L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo, un angolo cottura, un bagno, un ripostiglio ed una camera da letto.

Il soggiorno/pranzo e l'angolo cottura sono dotati di due finestre e di una porta finestra che accede in un piccolo spazio semiaperto, sul quale è collocata la caldaia.

Le finiture interne si presentano in un cattivo stato di manutenzione, i pavimenti in tutto l'immobile sono di ceramica chiara di dimensioni di cm 30x30.

Le aperture esterne, hanno infissi in legno e serrande in pvc.

Le pareti sono intonacate e tinte di colore bianco, mentre quelle del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica, fino ad un'altezza di due metri circa. Il bagno presenta un lavabo, un wc, un bidet ed una vasca.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, citofonico e di riscaldamento termoa autonomo.

I radiatori sono in alluminio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



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

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

Il secondo immobile oggetto di perizia, è un posto auto coperto contraddistinto con il n. 21, accessibile da via dell'Archeologia n. 1 ed è collocato al piano S1, scala "F" dell'edificio in linea.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1

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

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 depositata in atti, risulta aggiornata all'11 luglio 2018.

Dalle verifiche effettuate, non sono emerse difformità rispetto a quanto indicato nella certificazione stessa.

Il creditore procedente non ha depositato la certificazione catastale, ma gli accertamenti eseguiti dalla scrivente confermano i dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 depositata in atti, risulta aggiornata all'11 luglio 2018.

Dalle verifiche effettuate, non sono emerse difformità rispetto a quanto indicato nella certificazione stessa.

Il creditore procedente non ha depositato la certificazione catastale, ma gli accertamenti eseguiti dalla scrivente confermano i dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento.

## **TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

---

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

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

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

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

L'immobile in questione, fu acquistato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 01.03.2002 per la quota di 1/2 ciascuno.

Con la sentenza del Tribunale di Roma del 26.05.2003 rg. 6723/03 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in cui la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha assunto l'obbligo di trasferire a titolo gratuito la metà degli immobili acquistati durante il matrimonio al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a condizione che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* provvedesse al mantenimento del figlio.

In data \*\*\* il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* muore, come riportato sul certificato di morte che si allega alla presente perizia, lasciando come erede il figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che da comunicazione in atti, risulta anche lui deceduto in data \*\*\* .

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

---

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

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

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

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

L'immobile in questione, fu acquistato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 01.03.2002 per la quota di 1/2 ciascuno.

Con la sentenza del Tribunale di Roma del 26.05.2003 rg. 6723/03 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in cui la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha assunto l'obbligo di trasferire a titolo gratuito la metà degli immobili acquistati durante il matrimonio al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a condizione che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* provvedesse al mantenimento del figlio.

In data \*\*\* il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* muore, come riportato sul certificato di morte che si allega alla presente perizia, lasciando come erede il figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che da comunicazione in atti, risulta anche lui deceduto in data \*\*\* .

**CONFINI**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

L'appartamento, salvo se con altri, confina:  
a nord/ovest con il vano scala;  
a nord/est con l'appartamento int. 6 Scala "F";  
a sud/ovest con l'immobile residenziale int. 4 Scala "F";  
ad sud/est con zona di distacco verso area comunale.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

Il posto auto, salvo se con altri, confina:  
con il posto auto n. 20;  
con il posto auto n. 22;  
con il terrapieno;  
con lo spazio comune di manovra.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,80 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,70 m	1
Cantina	6,80 mq	7,80 mq	0,20	1,56 mq	2,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				50,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	10,00 mq	10,92 mq	1,00	10,92 mq	2,56 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,92 mq		





I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1997 al 23/06/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 113, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 488,05 Piano 1-S1
Dal 23/06/1998 al 16/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 113, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 488,05 Piano 1-S1
Dal 16/06/2000 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 113 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 488,05 Piano 1-S1
Dal 14/02/2002 al 01/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 113, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 488,05 Piano 1-S1
Dal 01/03/2002 al 16/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 113, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 488,05 Piano 1-S1
Dal 16/06/2003 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 113 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 488,05 Piano 1-S1
Dal 04/08/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 113, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 488,05 Piano 1-S1
Dal 09/11/2015 al 02/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 113, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53 mq



		Rendita € 488,05 Piano 1-S1
Dal 02/09/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 113, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 488,05 Piano 1-S1

Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato.

Sulla visura catastale, ad oggi, il titolare del diritto di superficie risulta essere il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che come indicato precedentemente e certificato dal documento di morte, è deceduto il \*\*\*\*

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1997 al 23/06/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 182, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1
Dal 23/06/1998 al 16/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 182, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1
Dal 16/06/2000 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 182, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1
Dal 14/02/2002 al 01/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 182, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1
Dal 01/03/2002 al 16/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 182, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1
Dal 16/06/2003 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 182, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60

		Piano S1
Dal 04/08/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 182, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 02/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 182, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1
Dal 02/09/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 182, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1

Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato.

Sulla visura catastale, ad oggi, il titolare del diritto di superficie risulta essere il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che come indicato precedentemente e certificato dal documento di morte, è deceduto il \*\*\*

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	2336	113	6	A2	5	3.5 vani	53,00 mq	488,05 €	1	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad un'attenta analisi cartacea della documentazione catastale e da un attento sopralluogo effettuato, sono state rilevate le seguenti difformità, riguardanti la planimetria catastale:

3) Imperfezioni nella rappresentazione di alcune murature interne e la realizzazione di un'ambiente per la collocazione della caldaia, accessibile dalla porta finestra all'interno del soggiorno/pranzo.

Per la regolarizzazione dell'immobile, occorre presentare presso l'ufficio catasto di Roma la variazione della planimetria catastale, previa C.I.L.A. in sanatoria.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	2336	182	6	C6	11	10 mq	10 mq	34,6 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

L'unica imprecisione è data dalla rappresentazione grafica del pilastro, che mentre nella realtà è di sezione quadrata, sulla planimetria catastale viene indicato di forma rettangolare.

Per la regolarizzazione della planimetria occorre presentare una variazione catastale con causale "esatta rappresentazione grafica".



### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Infine, non essendo stato possibile reperire l'attestato di Prestazione Energetica, si è proceduto all'elaborazione dello stesso.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

---

Il 19/03/2019, giorno del sopralluogo, l'immobile era occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio dell'esecutato.

Dal certificato dello stato di famiglia prodotto dalla scrivente, nell'appartamento di Via dell'archeologia n. 5 risulta iscritta fino alla data del 26/10/2018 la seguente famiglia:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal certificato di morte prodotto dalla scrivente, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduto il \*\*\*.

Dalla documentazione in atti, depositata dal creditore procedente, anche il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio dell'esecutato, risulta deceduto il giorno \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

---

Il 19/03/2019, giorno del sopralluogo, l'immobile era occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio dell'esecutato.

Dal certificato dello stato di famiglia prodotto dalla scrivente, nell'appartamento di Via dell'archeologia n. 5 risulta iscritta fino alla data del 26/10/2018 la seguente famiglia:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal certificato di morte prodotto dalla scrivente, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduto il \*\*\*.

Dalla documentazione in atti, depositata dal creditore procedente, anche il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio dell'esecutato, risulta deceduto il giorno \*\*\*\*.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

---

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in un mediocre stato di conservazione. La scala condominiale di accesso all'immobile è rivestita con marmo di colore chiaro. Internamente l'appartamento è dotato di pavimenti in ceramica che ricoprono l'intera superficie calpestabile; gli infissi sono in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, mentre quelle del bagno e della cucina sono in parte intonacate ed in parte rivestite con mattonelle in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico con interruttori differenziali, ma non è stato possibile visionare la certificazione di conformità. L'impianto termico è autonomo, con caldaia installata a parete.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

Dal sopralluogo effettuato, il posto auto coperto si presenta in un buono stato conservativo.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

In riferimento all'art. 2 del Regolamento di Condominio Allegato "A" al n. 11600 di Raccolta, Rep. n. 23860 del fabbricato sito in Roma via dell'Archeologia numeri 1-23, facente parte del Piano di Zona n. 22 "Tor Bella Monaca", comparto "R5 bis" costituiscono parti comuni:

1. per natura e destinazione, in modo individuale ed alienabile
  - a) l'area su cui sorge l'edificio, il tetto di copertura, le fondazioni, i muri maestri, i cornicioni, le intercapedini perimetrali dell'edificio;
  - b) il cortile, le aree destinate a verde, escluse quelle di proprietà esclusiva;
  - c) la rete delle fognature e i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque bianche e nere, nonché i tubi e i tombini delle acque piovane escluso quanto è di pertinenza di ogni singola unità immobiliare;
  - d) i locali lavanderia ricavati a livello dei lastrici solari;
  - e) le colonne montanti dell'energia elettrica, fino ai contatori, quelle dell'acqua fino al punto di diramazione per le varie unità immobiliari, salvo gli impianti individuali;
  - f) i vilai di accesso;
  - g) le scale di accesso alle singole unità immobiliari con leringhiere, l'impianto di illuminazione, i pianerottoli, l'ascensore, compresi i locali occupati dalle macchine, i portoni e l'impianto dei citofoni. Ognuno di essi in comunione, limitatamente alle unità immobiliari alle quali la scala è destinata;
  - h) gli impianti di deumidificazione ALDES, ognuno di essi in comunione limitatamente alle unità immobiliari cui è destinato;
  - i) l'impianto idrico dal contatore dell'ACEA, fino alle diramazioni con le singole unità immobiliari;
  - j) l'impianto idrico per l'innaffiamento del verde comune;
  - K) le rampe di accesso ai posti macchina con attrezzature per la prevenzione degli incendi, limitatamente alle unità immobiliari cui le rampe stesse sono destinate;
  - i) la rampa di accesso al piano di copertura dei posti macchina annessi agli appartamenti delle scale A, B, C e D;
  - m) i locali contenenti i contatori elettrici limitatamente alle unità immobiliari della scala con i contatori stessi sono destinati;
  - n) i lastrici solari, l'uso dei quali è consentito esclusivamente per il passaggio degli addetti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio e degli ascensori e, per l'accesso sugli appositi

passaggi, ai locali lavatoi.

2. Per natura e destinazione, in modo individuale ed alienabile

- a) il posto moto, contraddistinto col n. 37 ed i posti auto non assegnati e contrassegnati con i numeri 1, 14, 26, 40, 50, 58, 59, 71, 72, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 88, 88A, 91, 94, 96, 97, 99, 100, 101, così come risultano dalla planimetria allegata sotto la lettera "B";
- b) le cantine contrassegnate con le lettere A-B-C-E.

Sono di proprietà individuale le recinzioni che dividono le sedi delle vie e il verede lungo il perimetro interno ed esterno del condominio, dei giardini o spazi cortilizi privati dei singoli condomini.

Sono di proprietà comune fra i condomini confinanti le recinzioni tra le porzioni di aree destinate a giardini o a spazi cortilizi annessi alle singole unità immobiliari, nonché i muri e le parti divisorie.

Sono di proprietà comune fra il singolo condomino interessato ed il condominio le recinzioni che dividono le sedi dalle vie ed il verde privato.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

---

Le parti comuni coincidono con quelle indicate per il Bene n. 1.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

---

L'appartamento in questione, si trova al primo piano di un edificio in linea di cinque piani fuori terra ed uno interrato, dove sono collocati i posti auto e le cantine.

L'edificio, autorizzato con Concessione Edilizia n. 620/C del 1993, ha una struttura portante in telai di cemento armato con solai in latero-cemento e pareti di tamponamento a cassetta.

La copertura è piana.

Esternamente le murature sono rivestite con paramento in cortina.

Internamente, l'immobile ha una pavimentazione in ceramica che copre l'intera superficie calpestabile.

L'interpiano è di 2.70 ml.

Gli infissi esterni sono in legno a due ante a battente, dotati di avvolgibili con cassonetto interno in pvc.

Gli infissi interni sono in legno e la porta di accesso all'appartamento è blindata.

Il bagno è sprovvisto di finestra verso l'esterno e l'aerazione avviene mediante un aspiratore elettrico.





I radiatori sono in alluminio e l'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia per riscaldamento ed acqua calda sanitaria.

Gli impianti sono tutti sottotraccia e in adiacenza alla porta di ingresso è installato il quadro elettrico ed il citofono.

In tutto l'appartamento non sono visibili fenomeni di infiltrazione.



---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

---

Il posto auto coperto in questione, si trova al piano interrato di un edificio in linea.

L'edificio, ha una struttura portante in travi e pilastri di cemento armato, ben visibili.

Il solaio è in predalle, mentre le murature perimetrali sono in cemento armato, a sostegno della terra, essendo il piano interrato.

La pavimentazione è in cemento industriale gettato in opera.

Sono visibili le canalizzazioni di scarico provenienti dai piani superiori, dove sono collocate le abitazioni.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

---

Il 19/03/2019, giorno del sopralluogo, l'immobile era occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio dell'esecutato.

Dal certificato dello stato di famiglia prodotto dalla scrivente, nell'appartamento di Via dell'Archeologia n. 5 risulta iscritta, fino alla data del 26/10/2018, la seguente famiglia:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*

Dal certificato di morte prodotto dalla scrivente, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduto il \*\*\*

Dalla documentazione in atti, depositata dal creditore procedente, anche il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere morto il giorno \*\*\*\*

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

---

Il 19/03/2019, giorno del sopralluogo, l'immobile era occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio dell'esecutato.

Dal certificato dello stato di famiglia prodotto dalla scrivente, nell'appartamento di Via dell'Archeologia n. 5 risulta iscritta, fino alla data del 26/10/2018, la seguente famiglia:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* ;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*



Dal certificato di morte prodotto dalla scrivente, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduto il \*\*\*\*

Dalla documentazione in atti, depositata dal creditore procedente, anche il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere morto il giorno \*\*\*



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1997 al 23/06/1998	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/1998 al 16/06/2000	**** Omissis ****	Atto tra vivi-assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2000 al 01/03/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/03/2002</b> al <b>16/06/2003</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salaris Paolo	01/03/2002	6397/4373	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>16/06/2003</b> al <b>11/05/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Colangelo Flavia	16/06/2003	7463	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano pesi o trascrizioni successivi alla trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura.

L'atto di acquisto del bene in favore dell'esecutato, è stato acquisito dallo scrivente ed allegato alla presente perizia, non essendo stato stato depositato agli atti.

Si precisa ancora, che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data \*\*\*

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1997 al 23/06/1998	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/1998 al 16/06/2000	**** Omissis ****	Atto tra vivi-assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2000 al 01/03/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2002 al 16/06/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Salaris Paolo	01/03/2002	6397/4373	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/2003 al 11/05/2018	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Colangelo Flavia	16/06/2003	7463	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano pesi o trascrizioni successivi alla trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura.

L'atto di acquisto del bene in favore dell'esecutato, è stato acquisito dallo scrivente ed allegato alla presente perizia, non essendo stato depositato agli atti.

Si precisa ancora, che l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RR.II. Roma 1 aggiornate al 18/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a RR.II. Roma 1 il 10/06/2000  
Reg. gen. 46442 - Reg. part. 12608  
Importo: € 61.974,83  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo a norma dell'art. 77 D.P.R. N. 602/73 introdotto dall'art. 16 D.lgs n. 46/99, modificato con D.lgs n. 193/01  
Iscritto a RR.II. Roma 1 il 31/05/2004  
Reg. gen. 57423 - Reg. part. 13839  
Importo: € 22.811,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 11.405,72

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a RR.II. Roma 1 il 11/05/2018  
Reg. gen. 53613 - Reg. part. 38015  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RR.II. ROMA 1 aggiornate al 11/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a RR.II. Roma 1 il 10/06/2000  
Reg. gen. 46442 - Reg. part. 12608  
Importo: € 61.974,83  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo a norma dell'art. 77 D.P.R. N. 602/73 introdotto dall'art. 16 D.lgs n. 46/99, modificato con D.lgs n. 193/01  
Iscritto a RR.II. Roma 1 il 31/05/2004  
Reg. gen. 57423 - Reg. part. 13839  
Importo: € 22.811,44



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 11.405,72

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a RR.II. Roma 1 il 11/05/2018  
Reg. gen. 53613 - Reg. part. 38015  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona:

- P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.

TAV. 19 - CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 / Verde privato.

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98;

Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani - Proposte di modifica ai PTP vigenti art. 23 (Proposta n. 058091\_P639);

Tav. B: -Aree urbanizzate del PTPR-Paesaggio degli insediamenti urbani;

-Piano Territoriale Paesaggistico (PTP):15/11 Pendici dei Castelli.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona:

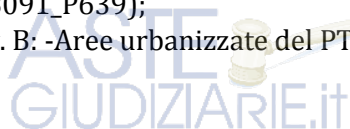
- P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.

TAV. 19 - CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 / Verde privato.

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98;

Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani - Proposte di modifica ai PTP vigenti art. 23 (Proposta n. 058091\_P639);

Tav. B: -Aree urbanizzate del PTPR-Paesaggio degli insediamenti urbani;





-Piano Territoriale Paesaggistico (PTP):15/11 Pendici dei Castelli.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1**

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

Il complesso immobiliare dove sono inserite le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in virtù della Legge 167/1962 per l'edilizia economica e popolare per il quale è stata rilasciata dal Comune di Roma, in data 26 luglio 1993 la Concessione Edilizia n. 620/C a nome del \*\*\*

Con Determinazione Dirigenziale Rep.n. 80 del 19/01/2000, viene certificata l'abitabilità degli immobili.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

La sottoscritta, non essendo stato possibile reperire l'Ape, lo ha prodotto dopo aver effettuato il sopralluogo.

Lo stato di fatto rilevato, dell'immobile oggetto di perizia, costituito da un appartamento posto al piano primo della scala "F" e cantina di pertinenza posta al piano seminterrato, non corrisponde esattamente a quanto rappresentato sull'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 620/C del 26 luglio 1993.

Le difformità riguardano la rappresentazione di alcune murature interne, che non corrispondono esattamente allo stato dei luoghi e dalla realizzazione di un'ambiente nel quale è collocata la caldaia, accessibile mediante la porta finestra del soggiorno/pranzo, che nella realtà è di dimensioni maggiori rispetto a quella rappresentata sulla planimetria depositata in atti e sulla quale è stato rilasciato il titolo edilizio, nonché sulla planimetria catastale.

Per la regolarizzazione della planimetria allo stato di fatto rilevato, si dovrà presentare all'ufficio urbanistica una C.I.L.A. in sanatoria pagando una sanzione di € 1.000,00

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1**

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

Il complesso immobiliare dove sono inserite le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in virtù della Legge 167/1962 per l'edilizia economica e popolare per il quale è stata rilasciata dal Comune di Roma, in data 26 luglio 1993 la Concessione Edilizia n. 620/C a nome del \*\*\*

\*\*\*



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, SCALA F, INTERNO 5, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni ricevute dall'Amm.re di Condominio sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta un'ulteriore pendenza da parte dell'esecutato di importo pari a € 766,14.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'ARCHEOLOGIA N. 5, INTERNO 21, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli oneri condominiali coincidono con quelli indicati per il Bene n. 1

## 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 dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1  
L'edificio in linea, all'interno del quale è inserita la porzione immobiliare oggetto della presente perizia, fa parte del Piano di Zona n. 22 "Tor Bella Monaca" comparto "R5 bis", edificato con Concessione Edilizia n. 620/C del 1990, dal \*\*\*  
\*\*\*  
Precisamente l'appartamento, con annessa cantina di pertinenza posta al piano seminterrato, è accessibile dalla via della Archeologia n. 5 ed è collocato al piano primo, int. 5 della scala "F". L'intero edificio in linea ha una forma ad "L" ed è composto da un piano interrato, nel quale sono inseriti i posti auto e le cantine e da cinque piani fuori terra, nei quali sono distribuiti gli appartamenti, accessibili tramite n. 7 corpi scala. Esternamente l'edificio è rivestito con paramento in cortina, mentre la scala condominiale presenta rampe rivestite in marmo di tipo economico. L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo, un angolo cottura, un bagno, un ripostiglio ed una camera da letto. Il soggiorno/pranzo e l'angolo cottura sono dotati di due finestre e di una porta finestra che



accede in un piccolo spazio semiaperto, sul quale è collocata la caldaia. Le finiture interne si presentano in un cattivo stato di manutenzione, i pavimenti in tutto l'immobile sono di ceramica chiara di dimensioni di cm 30x30. Le aperture esterne, hanno infissi in legno e serrande in pvc. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, mentre quelle del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica, fino ad un'altezza di due metri circa. Il bagno presenta un lavabo, un wc, un bidet ed una vasca. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, citofonico e di riscaldamento termoautonomo. I radiatori sono in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 113, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 67.947,58

Si precisa che, gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica ex Legge 167 /1962.

Con con deliberazione della Giunta Municipale n. 4406 del 31 luglio 1990 e successivo atto confermativo dello stesso Organo n. 6014 del 23 settembre 1991, è stata disposta la concessione del diritto di superficie - data di esecutività 25 ottobre 1991 - a favore del Consorzio \*\*\* su un'area costituente

il comparto R5 bis del p.z. n. 22 (Tor Bella Monaca) per la realizzazione di una volumetria residenziale effettiva pari a mc. 20.520, corrispondente, ai fini del corrispettivo, a mc virtuali 22.800 e di una volumetria non residenziale pari a mc 1.512; la durata della concessione è di 99 anni rinnovabile.

In fase di applicazione del criterio di calcolo per la determinazione del corrispettivo di affrancazione, così come fissato con la citata deliberazione n. 40/2016, è emersa l'eccessiva onerosità degli importi da corrispondersi da parte dei richiedenti l'affrancazione medesima, nonché la necessità di semplificare detto criterio di calcolo predeterminando in maniera univoca la percentuale di cui all'art. 31, comma 49 bis, della legge 448/1998; pertanto, ai fini del calcolo del corrispettivo di affrancazione, viene fissata nella misura dell'80% la predetta percentuale sul corrispettivo di trasformazione, a cui viene applicata una riduzione commisurata al periodo trascorso dalla stipula della convenzione nella misura dell'1% annuo per gli immobili insistenti su aree concesse in diritto di superficie ed al 5% annuo per gli immobili insistenti su aree cedute in diritto di proprietà.

La Procedura di calcolo per la trasformazione del regime giuridico delle aree insistenti sui Piani di Zona ex L. 167/1962, (I e II P.E.E.P.) dal diritto di superficie al diritto di proprietà, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L.448/1998 è la seguente:

$C \text{ trasf. tot.} = [V_{\text{Ven Area}} \cdot 0,60] \cdot \text{Vol.Ass} - (\text{Oneri Concessioni} \times \text{Istat})$

$C \text{ trasf. unit.} = C \text{ trasf. tot.} \cdot Q / mr$

dove

-Ctrasf.tot: Corrispettivo totale di trasformazione

-Vven.Area: Valore venale dell'area

-Vol.Ass: Volume virtuale convenzionale dell'unità edilizia

-Oneri Concessione: Importi convenzionali relativi a corrispettivo area ed oneri di urbanizzazione

-Istat: Indice nazionale dei prezzi al consumo di famiglie di operai e impiegati

-C trasr.unit: Corrispettivo unitario di trasformazione

-q: quota millesimale di proprietà generale dell'unità edilizia

-mr: base millesimale.

Nella fattispecie gli elementi per il calcolo sono:

Valore venale dell'area: i valori venali delle aree relative ai Piani di Zona sono stati determinati dal Comune di Roma, ed approvati con deliberazione del Commissario straordinario n.

40/2016. In particolare, per il Piano di Zona in oggetto (22 Tor Bella Monaca), tale valore risulta pari a €/mc. 91,96 per il residenziale ed €/mc. 71,12 per il non residenziale. Volume virtuale convenzionale: mc. 22.800 Residenziale e mc. 1512 Non Residenziale (dati desunti dalla Deliberazione).

Oneri di Concessione: il corrispettivo di concessione viene determinato, — ai sensi della Deliberazione Consiliare n. 329 dell'11/12/1992 in L. 1.039.224.960 (L. 40.800 x mc res. virt. 22.800 + L. 72.080 x mc non res. 1.512) quale contributo per opere di urbanizzazione

Coefficiente di rivalutazione monetaria (ISTAT):

Indice ISTAT attuale (settembre 2019) ultimo dato disponibile: 102,50 (base 2015)

Indice ISTAT a ottobre 1991 (data stipula convenzione): 115,50 (base 1989)

Coefficiente di raccordo tra base 1989 e 1992: 1,1890

Coefficiente di raccordo tra base 1992 e 1995: 1,1410

Coefficiente di raccordo tra base 1995 e 2010: 1,3730

Coefficiente di raccordo tra base 2010 e 2015: 1,0710

Percentuale di incremento:

$[(102,50 : 115,50) \times 1,189 \times 1,141 \times 1,3730 \times 1,0710] - 1 \times 100 = 77,04\%$

Quota millesimale dell'unità edilizia: 7,31 Appartamento e Cantina, Posto auto = 19,5

Anni trascorsi dalla stipula della convenzione: 28 anni da cui  $x = 77\%$  (Tabella allegata alla Deliberazione n.116 del 23/10/2018)

Sulla base di tali elementi si ottiene:

$C \text{ trasf. tot.} = [(\text{€/mc. } 91,96 \times \text{mc. } 22.800) + (\text{€/mc. } 71,12 \times \text{mc. } 1.512) \times 0,60] - (\text{€ } 536.714,90 \times 1,77) = 372.547,491$

$C \text{ trasf. unit.} = \text{€ } 372.547,491 \times 26,88 / 1000 = 10.014,076$

$\text{Caffr.} = 10.014,076 \times 80\% \times 77\% = \text{€ } 6.168,670$

Tale valore costituisce il corrispettivo da versare al Comune per la rimozione del vincolo imposto dalla Convenzione alla libera commercializzazione del bene, salvo conguagli eventualmente conteggiati dall'Amministrazione; tale valore deve essere altresì incrementato dei costi per la stipula di apposita convenzione stimate € 2.000,00.

Concludendo, nella stima finale dovrà essere decurtato l'importo di € 8.168,670.

Il valore del diritto del superficiario a tempo determinato, viene determinato attraverso la seguente formula di matematica finanziaria:

$$Vds = Rn * \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

dove

$Rn$  = reddito netto ricavabile dall'immobile

$r$  = saggio di interesse

$n$  = durata del diritto di superficie

$q = 1+r$

Il reddito netto  $R_n$  è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene stesso. Tale valore ovviamente dipende dalle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice E138 - Suburbana/Tor Bella Monaca P.E.E.P. (VIA DELL'ARCHEOLOGIA) del secondo semestre del 2018 per l'appartamento da stimare cat. A/2 classificato come abitazione civile in condizione normale di conservazione, i valori di mercato sono compresi fra 5,00-7,50 €/mq.

Consideriamo il valore di € 5,00/mq.

$$R_n = mq \ 50,56 * € \ 5,00 = € \ 252,80$$

$$€ \ 252,80 * 12 \text{ mesi} = € \ 3.033,60$$

In rapporto alla durata della Convenzione (99 anni) ed al tempo trascorso dalla stipula (28 anni),  $n$  risulta pari 71 anni.

Il saggio di interesse  $r$ , si assume pari al 3,5%, per cui  $q = (1+0.035)$  ossia  $q = 1.035$

Il valore di mercato del diritto di superficie del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è pari a:

$$V_{ds} = 3.033,6 * (11,50 - 1) / 0,035 * 11,50 = € \ 79.116,28$$

A questo importo dovrà essere decurtato oltre il costo di affrancazione di € 8.168,67 anche i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, sia sul piano urbanisticamente che catastale.

A parere della sottoscritta, considerando i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad € 3.000,00, il costo totale dell'immobile è di € 67.947,58.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1  
Il secondo immobile oggetto di perizia, è un posto auto coperto contraddistinto con il n. 21, accessibile da via dell'Archeologia n. 1 ed è collocato al piano S1, scala "F" dell'edificio in linea. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 182, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 11.964,50  
Il valore del diritto del superficario a tempo determinato, viene determinato attraverso la seguente formula di matematica finanziaria:

$$V_{ds} = R_n * \frac{1 - q^{-n}}{r} * q$$

dove

$R_n$  = reddito netto ricavabile dall'immobile

$r$  = saggio di interesse

$n$  = durata del diritto di superficie

$$q = 1 + r$$

Il reddito netto  $R_n$  è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di

libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene stesso. Tale valore ovviamente dipende dalle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice E138 - Suburbana/Tor Bella Monaca P.E.E.P. (VIA DELL'ARCHEOLOGIA) del secondo semestre del 2018 per l'appartamento da stimare cat. A/2 classificato come abitazione civile in condizione normale di conservazione, i valori di mercato sono compresi fra 3,50-4,80 €/mq.

Consideriamo il valore di € 3,50/mq.

$$R_n = m_q 10,92 * € 3,50 = € 38,22$$

$$€ 52,50 * 12 \text{ mesi} = € 458,64$$

In rapporto alla durata della Convenzione (99 anni) ed al tempo trascorso dalla stipula (28 anni), n risulta pari 71 anni.

Il saggio di interesse r, è pari al 3,5%.

Il valore di mercato del diritto di superficie del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è pari a:

$$V_{ds} = 458,64 * (11,50 - 1) / 0.035 * 11,50 = € 11.964,50.$$

Il costo totale dell'immobile è di € € 11.964,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1	50,56 mq	1.343,90 €/mq	€ 67.947,58	100,00%	€ 67.947,58
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1	10,92 mq	1.095,65 €/mq	€ 11.964,50	100,00%	€ 11.964,50
Valore di stima:					€ 79.912,08

Valore di stima: € 79.912,08

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%



**Valore finale di stima: € 75.916,48**



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 28/10/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pulcini Simona

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Tavola del progetto
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato stato di famiglia e di morte\*\*\*
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ulteriori carichi pendenti dell'esecutato verso il condominio
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo metrico appartamento e cantina
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rilievo metrico posto auto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Modulo dell'Esperto per il controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 dis. att. c.p.c.
- ✓ N° 14 Altri allegati - A.P.E.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia in versione privacy
- ✓ N° 16 Altri allegati - Documento di liquidazione





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1

L'edificio in linea, all'interno del quale è inserita la porzione immobiliare oggetto della presente perizia, fa parte del Piano di Zona n. 22 "Tor Bella Monaca" comparto "R5 bis", edificato con Concessione Edilizia n. 620/C del 1990, \*\*\*

\*\*\*

l. Precisamente l'appartamento, con annessa cantina di pertinenza posta al piano seminterrato, è accessibile dalla via della Archeologia n. 5 ed è collocato al piano primo, int. 5 della scala "F". L'intero edificio in linea ha una forma ad "L" ed è composto da un piano interrato, nel quale sono inseriti i posti auto e le cantine e da cinque piani fuori terra, nei quali sono distribuiti gli appartamenti, accessibili tramite n. 7 corpi scala. Esternamente l'edificio è rivestito con paramento in cortina, mentre la scala condominiale presenta rampe rivestite in marmo di tipo economico. L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo, un angolo cottura, un bagno, un ripostiglio ed una camera da letto. Il soggiorno/pranzo e l'angolo cottura sono dotati di due finestre e di una porta finestra che accede in un piccolo spazio semiaperto, sul quale è collocata la caldaia. Le finiture interne si presentano in un cattivo stato di manutenzione, i pavimenti in tutto l'immobile sono di ceramica chiara di dimensioni di cm 30x30. Le aperture esterne, hanno infissi in legno e serrande in pvc. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, mentre quelle del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica, fino ad un'altezza di due metri circa. Il bagno presenta un lavabo, un wc, un bidet ed una vasca. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, citofonico e di riscaldamento termoautonomo. I radiatori sono in alluminio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 113, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona: - P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008. TAV. 19 - CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 / Verde privato. -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98; Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani - Proposte di modifica ai PTP vigenti art. 23 (Proposta n. 058091\_P639); Tav. B: -Aree urbanizzate del PTPR-Paesaggio degli insediamenti urbani; -Piano Territoriale Paesaggistico (PTP):15/11 Pendici dei Castelli.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1

Il secondo immobile oggetto di perizia, è un posto auto coperto contraddistinto con il n. 21, accessibile da via dell'Archeologia n. 1 ed è collocato al piano S1, scala "F" dell'edificio in linea. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 182, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona: - P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008. TAV. 19 - CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 / Verde privato. -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98; Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani - Proposte di modifica ai PTP vigenti art. 23 (Proposta n. 058091\_P639); Tav. B: -Aree

urbanizzate del PTPR-Paesaggio degli insediamenti urbani; -Piano Territoriale Paesaggistico (PTP):15/11 Pendici dei Castelli.

**Prezzo base d'asta: € 75.916,48**



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 820/2018 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.916,48**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, scala F, interno 5, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2336, Sub. 113, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	50,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in un mediocre stato di conservazione. La scala condominiale di accesso all'immobile è rivestita con marmo di colore chiaro. Internamente l'appartamento è dotato di pavimenti in ceramica che ricoprono l'intera superficie calpestabile; gli infissi sono in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, mentre quelle del bagno e della cucina sono in parte intonacate ed in parte rivestite con mattonelle in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico con interruttori differenziali, ma non è stato possibile visionare la certificazione di conformità. L'impianto termico è autonomo, con caldaia installata a parete.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio in linea, all'interno del quale è inserita la porzione immobiliare oggetto della presente perizia, fa parte del Piano di Zona n. 22 "Tor Bella Monaca" comparto "R5 bis", edificato con Concessione Edilizia n. 620/C del 1990, *** Precisamente l'appartamento, con annessa cantina di pertinenza posta al piano seminterrato, è accessibile dalla via della Archeologia n. 5 ed è collocato al piano primo, int. 5 della scala "F". L'intero edificio in linea ha una forma ad "L" ed è composto da un piano interrato, nel quale sono inseriti i posti auto e le cantine e da cinque piani fuori terra, nei quali sono distribuiti gli appartamenti, accessibili tramite n. 7 corpi scala. Esternamente l'edificio è rivestito con paramento in cortina, mentre la scala condominiale presenta rampe rivestite in marmo di tipo economico. L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo, un angolo cottura, un bagno, un ripostiglio ed una camera da letto. Il soggiorno/pranzo e l'angolo cottura sono dotati di due finestre e di una porta finestra che accede in un piccolo spazio semiaperto, sul quale è collocata la caldaia. Le finiture interne si presentano in un cattivo stato di manutenzione, i pavimenti in tutto l'immobile sono di ceramica chiara di dimensioni di cm 30x30. Le aperture esterne, hanno infissi in legno e serrande in pvc. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, mentre quelle del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica, fino ad un'altezza di due metri circa. Il bagno presenta un lavabo, un wc, un bidet ed una vasca. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, citofonico e di riscaldamento termoa autonomo. I radiatori sono in alluminio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il 19/03/2019, giorno del sopralluogo, l'immobile era occupato dal sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutato. Dal certificato dello stato di famiglia prodotto dalla scrivente, nell'appartamento di Via dell'Archeologia n. 5 risulta iscritta, fino alla data del 26/10/2018, la seguente famiglia: - **** Omissis **** nato ** * * ; - **** Omissis **** * * * Dal certificato di morte prodotto dalla scrivente, il sig. **** Omissis **** risulta deceduto il * * * 8. Dalla documentazione in atti, depositata dal creditore procedente, anche il sig. **** Omissis **** risulta essere morto il giorno * * * *		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dell'Archeologia n. 5, interno 21, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2336,	<b>Superficie</b>	10,92 mq

	Sub. 182, Zc. 6, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato, il posto auto coperto si presenta in un buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il secondo immobile oggetto di perizia, è un posto auto coperto contraddistinto con il n. 21, accessibile da via dell'Archeologia n. 1 ed è collocato al piano S1, scala "F" dell'edificio in linea.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>Il 19/03/2019, giorno del sopralluogo, l'immobile era occupato dal sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutato. Dal certificato dello stato di famiglia prodotto dalla scrivente, nell'appartamento di Via dell'Archeologia n. 5 risulta iscritta, fino alla data del 26/10/2018, la seguente famiglia: - **** Omissis **** nato a * * *</p> <p>- **** Omissis * * * * *</p> <p>Dal certificato di morte prodotto dalla scrivente, il sig. **** Omissis **** risulta deceduto il * * * * * Dalla documentazione in atti, depositata dal creditore procedente, anche il sig. **** Omissis **** risulta essere morto il giorno * * *</p>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

