TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'*esperto ex art. 568 c.p.c.* arch. Andrea Rossetti

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1252/2019

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXX
VIA XXXXXXXXXXXXXX
Roma (RM) Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE

ROMA, VIA GIACINTO DE VECCHI PIERALICE n. 5 Scala B Interno A Piano 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 274.000,00

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

SOMMARIO

Incarico 3

Premessa 3

Descrizione 3

Lotto Unico 4

Completezza documentazione ex art. 567 4

Titolarità 4

Confini 4

Consistenza 4

Cronistoria Dati Catastali 6

Dati Catastali 6

Stato conservativo 7

Parti Comuni 7

Servitù, censo, livello, usi civici 7

Caratteristiche costruttive prevalenti 8

Stato di occupazione 8

Provenienze Ventennali 8

Formalità 9

Normativa urbanistica 10

Regolarità edilizia 10

Vincoli e oneri condominiali 13

Stima / Formazione lotti 13

Riepilogo bando d'asta 16

Lotto Unico 16

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1252/2019 del R.G.E. 17

Lotto Unico 17

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

INCARICO

Con provvedimento del 13/03/2025, il sottoscritto arch. Andrea Rossetti, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email: archarossetti@gmail.com, pec: an.rossetti@pec.archrm.it, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.*, e in data 17/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Bene oggetto di vendita forzosa:

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIACINTO DE VECCHI PIERALICE n. 5, scala B, interno A, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio XIII (ex XVIII) – QUARTIERE AURELIO. Il fabbricato, costituito da n. 7 piani fuori terra, è stato edificato negli anni '60. L'immobile è ubicato in zona centrale, a circa m 250 di distanza dalla stazione della metropolitana Valle Aurelia, linea A. La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO - **mappa Google Earth**

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

La vendita del bene non è soggetta a IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto di vendita è costituito dal seguente bene:

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIACINTO DE VECCHI PIERALICE n. 5, scala B, interno A, piano 1 – censito presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Roma al Fg 379, p.lla 364, sub. 78.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

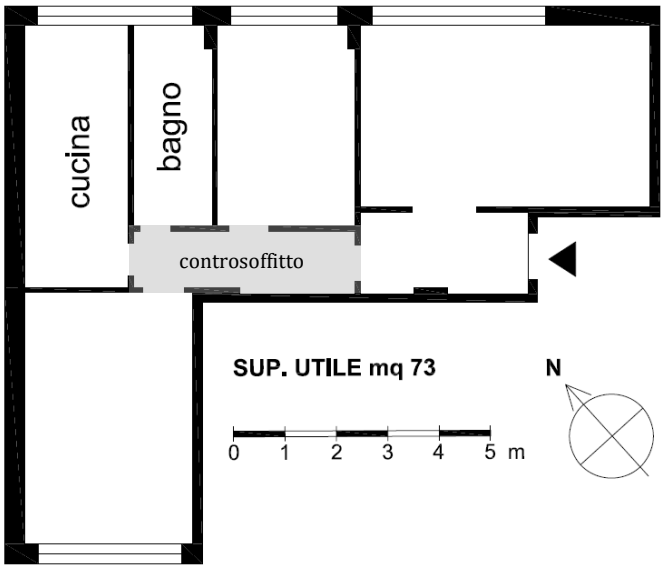
Affaccio su Via Baldo degli Ubaldi, affaccio su Via Giacinto del Vecchi Pieralice, appartamento del portiere, pianerottolo condominiale, salvo altri.

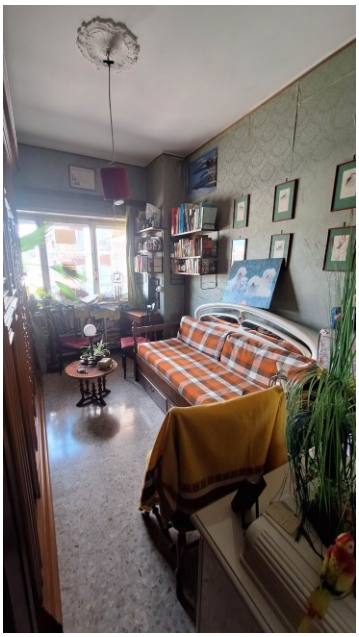
CONSISTENZA

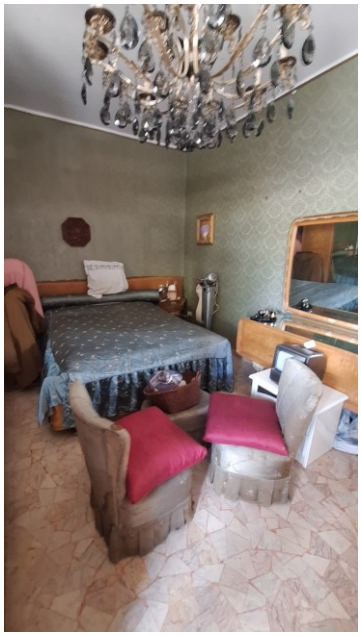
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	3,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**85,00 mq**		

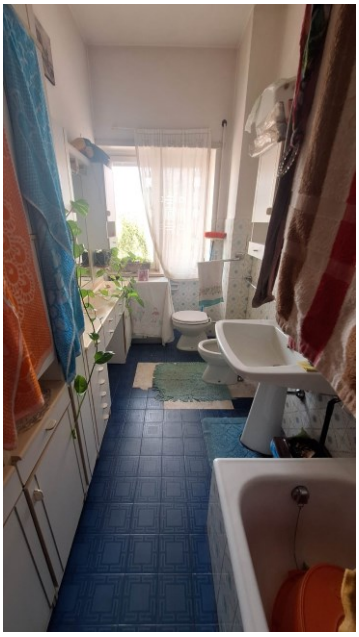
Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

RILIEVO GRAFICO E FOTOGRAFICO STATO DEI LUOGHI:









Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	379	364	78	4	A2	2	5 vani	92 mq	1032,91 €	1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 379 Particella: 364 Sub.: 78**

INTESTATO

1	§§§§§§§§§§§§§§§	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		379	364	78	4		A/2	2	5 vani	Totale: 92 m² Totale:esluse aree scoperte**: 92 m²	Euro 1.032,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GIACINTO DE VECCHI PIERALICE n. 5 Scala B Interno A Piano 1											
Notifica		Partita		Mod.58	-							

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 379 - Particella 364

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/06/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		379	364	78	4		A/2	2	5 vani		Euro 1.032,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/06/2010 Pratica n. RM0670407 in atti dal 01/06/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70325.1/2010)
Indirizzo	VIA GIACINTO DE VECCHI PIERALICE n. 5 Scala B Interno A Piano 1											
Notifica		Partita		Mod.58	-							

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		379	364	78	4		A/2	2	5 vani		L. 2.000.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA DA DENOMINARSI n. S.C. Scala B Interno A Piano 1											
Notifica		Partita	1431484	Mod.58	-							

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/05/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		379	364	78	4		A/2	2	5 vani		Euro 1,68 L. 3.250	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/05/1974 in atti dal 01/03/1989 (n. 46460/1974)
Indirizzo	VIA DA DENOMINARSI n. S.C. Scala B Interno A Piano 1											
Notifica		Partita	1431484	Mod.58	-							

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		379	364	78	4		A/2	2	5 vani		L. 3.250	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA DI PIANO REGOLATORE FABB.B n. SC Scala B Interno A Piano 1											
Notifica		Partita	193378	Mod.58	-							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/07/2012

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1	§§§§§§§§§§§§§§§	(1) Proprieta' 1/1

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

DATI DERIVANTI DA	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/07/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI RO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 80449 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 79225.1/2012 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 06/11/2012

Situazione degli intestati dal 01/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/07/2012
2	[illegible]		(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/07/2012
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/11/2007 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 480 n. 20 registrato in data 29/04/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 46043.1/2008 - Pratica n. RM0728909 in atti dal 29/05/2008		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/05/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

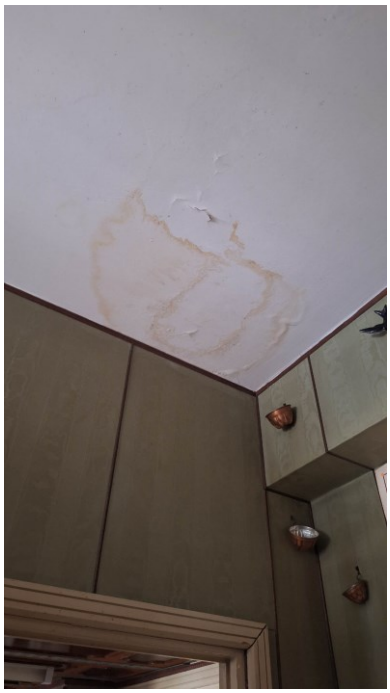
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 01/11/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/05/1974 Pubblico ufficiale COCOZZA NOTAIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 69225 - PU Registrazione Volume 3507A n. 4571 registrato in data 09/05/1974 - Voltura n. 46460/1974 in atti dal 01/03/1989		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]		fino al 02/05/1974
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in pessimo stato manutentivo e conservativo, con impianti vetusti e privi delle certificazioni di conformità. Sono inoltre presenti su porzioni di soffitto del locale cucina, tracce di pregresse infiltrazioni provenienti dal piano superiore, che hanno causato macchie e lo scrostamento di porzioni di intonaco.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato ricade nel condominio denominato "CONDOMINIO PIERALICE 5" Roma, e nel supercondominio per la gestione dell'impianto termico in comune con altri fabbricati (Via Baldo degli Ubaldi nn. 300-302-304-306-308 e Via G. De Vecchi Pieralice n. 21, salvo altri) amministrati dalla [illegible] sas di [illegible] e C., con sede in Via [illegible] – 00167 Roma (email: [illegible]).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli e usi civici. I vincoli sono quelli connessi ai sistemi insediativi del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma e del Piano Territoriale Paesistico

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

Regionale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di n. 7 piani f.t. realizzato negli anni '60, con struttura portante in c.a. (calcestruzzo armato) e solai latero-cementizi. La copertura è piana. L'immobile oggetto di valutazione è sito al primo piano dello stabile e vi si accede tramite una scala ed un ascensore condominiali.
Le pareti sono rivestite con carta da parati risalente agli anni '60, in pessimo stato conservativo.
I bagni sono dotati di doccia, wc e lavabo, pavimenti e rivestimenti in ceramica.
Gli infissi esterni sono in legno, vetro singolo.
La pavimentazione è in graniglia di marmo.
Il portoncino di ingresso e le porte interne sono in essenza lignea.
L'impianto termico è condominiale, con radiatori in ghisa; il tutto in pessimo stato manutentivo e conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dalla esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Edoardo Colazza di Roma in data 2 maggio 1974 repertorio n. 69225 registrato il 9 maggio 1974 n. 4571 vol. 480 e **trascritto a Roma l in data 7 maggio 1974 al n. 23329 di R.P.** il quale XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma ebbe a vendere l'immobile in oggetto a XXXXXXXXXXXXX, nata a ɛɛɛɛɛɛ il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ .

Successione legittima di XXXXXXXXXXXXX, nato a ɛɛɛɛɛ il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ codice fiscale XXXXXXXXXXXXX e deceduto ab intestato in Roma il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ lasciando a sé superstiti quali unici eredi legittimi ad esso coniuge XXXXXXXXXXX, nata a ɛɛɛɛɛɛ il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ codice fiscale XXXXXXXXXXXXX (quota di 1/3) e ad esso figli XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a ɛɛɛɛɛ il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX (quota di 1/3) e XXXXXXXXXXXXXXX, nata a ɛɛɛɛɛɛ il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (dichiarazione di successione n. 586 vol. 9990/10 presentata all'Ufficio del Registro di Roma in data 25 febbraio 2010 e **trascritta a Roma 1 il 26 agosto 2011 al n. 62564 di R.P.).** L'accettazione tacita d'eredità **trascritta a Roma 1 il 15 maggio 2019 al n.39745 di R.P.**

Successione legittima di XXXXXXXXXXXXX, nata a ɛɛɛɛɛ il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ deceduta ab intestato in Roma il l ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ lasciando a sé superstiti quali unici eredi legittimi ad esso figli XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a ɛɛɛɛɛ il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ e XXXXXXXXXXXXX, nata a ɛɛɛɛɛɛ il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ (dichiarazione di successione n. 20 vol. 480/8 presentata all'Ufficio del Registro di Roma in data 29 aprile 2008 e **trascritta a Roma l il 23 ottobre 2008 al n. 84514 di R.P.).** L'accettazione taci t a d'eredità **trascritta a Roma l il 15 maggio 2019 al n.39746 di R.P.**

Sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Roma in data 18 luglio 2012, cronologico n. 80449/2007 **trascritta a Roma l in data 6 novembre 2012 al n. 79225 di R. P.** il quale l'immobile in oggetto veniva assegnato a XXXXXXXXXXXXX, nata a ɛɛɛɛɛ il ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX; attuale proprietaria.

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

FORMALITÀ (ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 09.09.2025)

TRASCRIZIONE del 23/10/2008 - Registro Particolare 84514 Registro Generale 136626
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 20/480 del 29/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 28/11/2008 - Registro Particolare 97646 Registro Generale 157833
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 80449 del 30/11/2007
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 26/08/2011 - Registro Particolare 62564 Registro Generale 99127
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 586/9990 del 25/02/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/11/2012 - Registro Particolare 79225 Registro Generale 108928
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA -OTTAVA SEZIONE CIVILE Repertorio 80449/2007 del 18/07/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 06/11/2012 - Registro Particolare 15290 Registro Generale 108929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA - VIII SEZ CIVILE Repertorio 80449/2007 del 18/07/2012
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 7118 del 10/07/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 26/04/2019 - Registro Particolare 34773 Registro Generale 49714
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8580 del 25/02/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Particolare 39745 Registro Generale 56727
Pubblico ufficiale TRRIBUNALE Repertorio 80449/2007 del 18/07/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Particolare 39746 Registro Generale 56728
Pubblico ufficiale TRRIBUNALE Repertorio 80449/2007 del 18/07/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 23/09/2019 - Registro Particolare 77649 Registro Generale 111221
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 35463 del 24/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (adottato con delibera di approvazione C.C. n°18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei sistemi e regole: “Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2”:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.47

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato di cui fa parte l’immobile staggito è stato costruito con licenza edilizia n. 561/e/1963 (prot. 17051/62) e successiva licenza in variante n. 24/E/1965 (prot. 47658/64):

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

LICENZA EDILIZIA n. 24/E/1965

Rip. XV - Mod. 79

Protocollo N. 47658

Licenza N. 24 E

Anno 1964

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di variante fabbricato intensivo in via Baldo degli Ubaldi

quale proprietario ed a firma del [redacted] quale Direttore dei Lavori

registrato il 14 Ottobre 1964 al n. 47658 di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13/11/1964

Visto il verbale di linee e quote n.

Visto atto d'impegno per la sistemazione a giardino della copertura del piano rientrato - Not. Colazza - rep. e trascr. 13/1/1965 N° 1877 formal. ; Visto atto compravendita - Not. Colazza - rep. 17/7/64 trascr. 14/7/64 N° 39271 formalità

IL SINDACO

rilascia a [redacted]

abitante in Via [redacted]

la licenza per la costruzione di variante fabbricato intensivo

sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio ed alle seguenti condizioni:

Nel fabbricato siano installate idonee casselle per lettere che negli stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all'esterno

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

È rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinchè sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 22 GEN. 1965

Quietanza N. 13420 e 13421 per L. 2.550 e 2.550

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

Dott. Arch. [redacted] Costa

p. IL SINDACO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

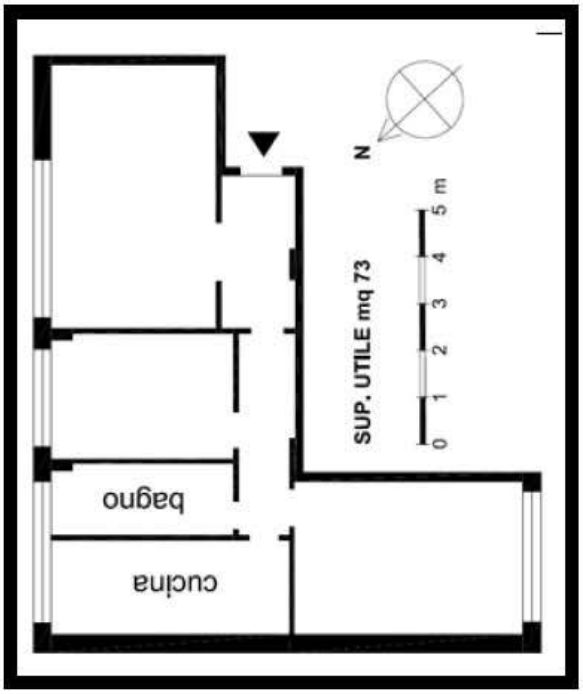
(Dott. Michele Principe)

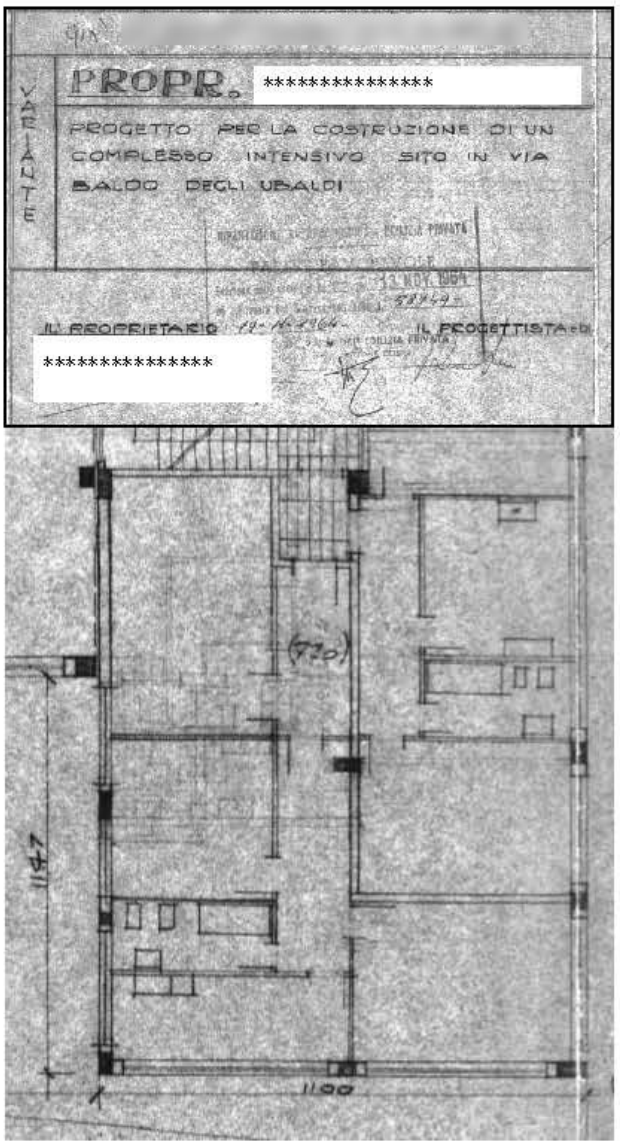
U. Pinto - Roma, T-962 - ord. 3925 (100 x 100)

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

CONFRONTO TRA STATO DI FATTO, PROGETTO ASSENTITO E PLANIMETRIA CATASTALE

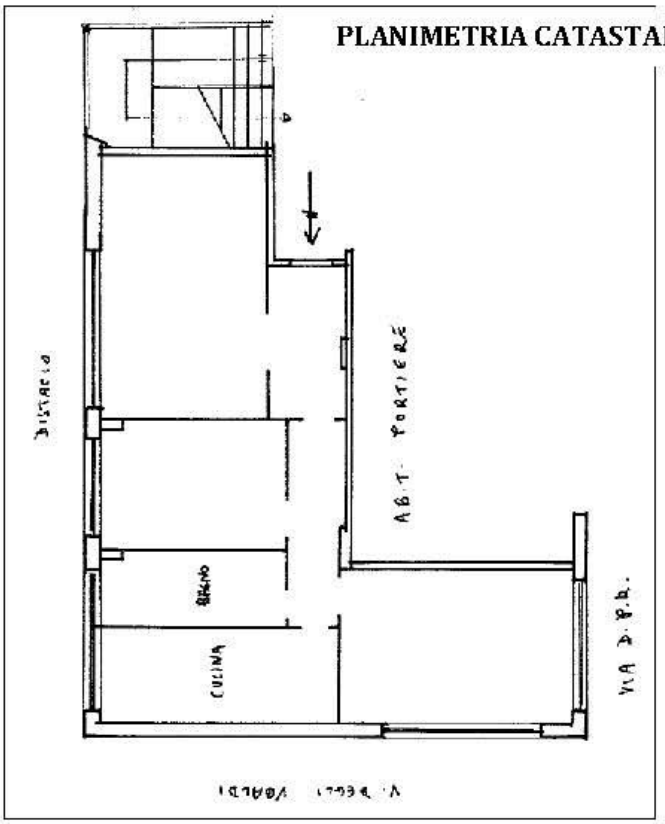
STATO DI FATTO





PROGETTO ASSENTITO

PLANIMETRIA CATASTALE



Lo stato attuale dei luoghi (stato di fatto) risulta difforme sia dal progetto assentito dal Comune di Roma, che dalla planimetria catastale: **difformità dei prospetti** per diverse dimensioni e collocazione delle finestre; **lieve difformità della distribuzione degli spazi interni** (dimensione posizione e porta prima stanza a destra).

Sarà quindi necessario depositare presso il Municipio competente, a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita, una pratica edilizia ai sensi dell'art. 36 bis del Dpr 380/2001 per legittimare la diversa distribuzione degli spazi interni e le difformità prospettiche, riaccatastando successivamente l'immobile.

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

Il fabbricato in esame è stato dichiarato abitabile con certificato n. 332 del 1966 (cfr. allegato), sebbene allo stato attuale - considerate le descritte difformità urbanistiche e catastali - tale certificato non si possa considerare valido.

Quanto sopra, fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia del bene, avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La sopra descritta situazione del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del prezzo da porre a base d'asta.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

All'immobile pignorato risultano attribuiti 23,25/1000 in tabella A, con una rata condominiale ordinaria di circa € 197/trimestre, oltre gli oneri dovuti al supercondominio per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, che risulta all'interno dell'immobile – allo stato attuale – dismesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIACINTO DE VECCHI PIERALICE n. 5, scala B, interno A, piano 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 379, Part. 364, Sub. 78, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO)

Codice di zona: C35

Microzona catastale n.: 33

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

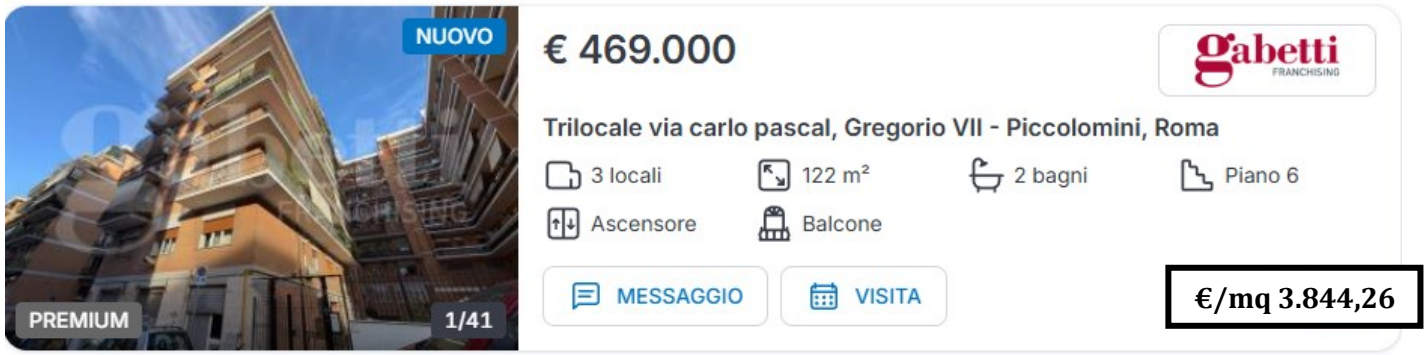
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2750	4100	L	9,8	14,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2550	3800	L	8,8	12,8	L
Box	NORMALE	1450	2150	L	7,5	10,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	1100	1600	L	6,3	8,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	650	950	L	3,8	5,5	L

VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

Q13 Aurelio (Boccea - Gregorio VII - Vaticano) (Municipi: XIII / XIV - ex Municipi XVIII / XIX)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	471.51		
Abitazioni censite:			
Occupate	18434		
Non occupate	2741		
Totale	21175		
Abitazioni occupate:			
In proprietà	58.50%		
In locazione	36.10%		
Altro	5.40%		
		Euro\mq	Euro\mq mese
Abitazioni - I fascia		3.750,00	13,00
Abitazioni - II fascia		2.900,00	9,00
Uffici		3.000,00	8,80
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		3.300,00	16,50
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		2.200,00	10,00
Locali - complessi attività terziarie industriali		900,00	6,50
Locali - complessi attività turistiche		nq	nq
Boxes e posti auto		2.100,00	10,00

Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - **I numero 2025**

VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:



Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

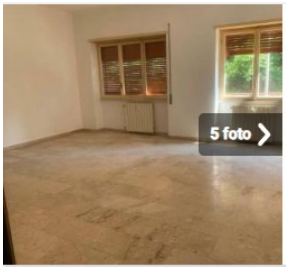
Via Giannozzo Manetti, 33

Via Giacinto de Vecchi Pieralice · 95 m² · 4.000 €/m² · Quadrilocale · 4 Camere · 1 Bagno · **Appartamento**

Aurelia via giannozzo manetti a due passi dal centro commerciale aura, dalla metro a, da tutti i servizi utili quali scuole, ecc. ed a venti minuti a piedi dal vaticano, in palazzina in cortina

aggiornato 2 giorni fa da IMMOBILIARE.IT > SIMONA IPPOLITI IMMOBILIARE

€ 380.000,00 = €/mq 4.000,00



Via Carlo Pascal, 38

411.000 €

Via Giacinto de Vecchi Pieralice · 115 m² · 3.574 €/m² · Quadrilocale · 4 Camere · 1 Bagno · **Appartamento**

Dismissioni fondo aurelio via carlo pascal nelle immediate vicinanze della metro a e vicino al nuovo centro commerciale aura, proponiamo la **vendita** di un delizioso 1 piano di mq. 115 composto

aggiornato 2 giorni fa da IMMOBILIARE.IT > SIMONA IPPOLITI IMMOBILIARE

€/mq 3.573,91

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA GIACINTO DE VECCHI PIERALICE n. 5, scala B, interno A, piano 1	85,00 mq	3.700,00 €/mq	€ 314.500,00	100,00%	€ 314.500,00
				Valore di stima:	€ 314.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	2,00	%
Assenza valido certificato di agibilità	1,00	%

Valore finale di stima: **€ 274.000,00** *(arrotondato per eccesso)*

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 15/09/2025

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Rossetti Andrea

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

  Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIACINTO DE VECCHI PIERALICE n. 5, scala B, interno A, piano 1, costituito da: ingresso, corridoio, tre camere, cucina, bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 379, Part. 364, Sub. 78, Zc. 4, Categoria A2.
  Confini: affaccio su Via Baldo degli Ubaldi, affaccio su Via Giacinto del Vecchi Pieralice, appartamento del portiere, pianerottolo condominiale, salvo altri.

  Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato costruito con licenza edilizia n. 561/e/1963 (prot. 17051/62) e successiva licenza in variante n. 24/E/1965 (prot. 47658/64).

  Lo stato attuale dei luoghi risulta difforme sia dal progetto assentito dal Comune di Roma, che dalla planimetria catastale: difformità dei prospetti per diverse dimensioni e collocazione delle finestre; lieve difformità della distribuzione degli spazi interni (dimensione posizione e porta prima stanza a destra).

  Sarà quindi necessario depositare presso il Municipio competente, a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita, una pratica edilizia ai sensi dell'art. 36 bis del Dpr 380/2001 per legittimare la diversa distribuzione degli spazi interni e le difformità prospettiche, riaccatastando successivamente l'immobile.

  Il fabbricato in esame è stato dichiarato abitabile con certificato n. 332 del 1966 (cfr. allegato), sebbene allo stato attuale - considerate le descritte difformità urbanistiche e catastali - tale certificato non si possa considerare valido.

  Quanto sopra, fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia del bene, avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

  La sopra descritta situazione del bene pignorato è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del prezzo da porre a base d'asta.

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1252/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 274.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GIACINTO DE VECCHI PIERALICE n. 5, scala B, interno A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 379, Part. 364, Sub. 78, Zc. 4, Categoria A2	**Superficie Utile**	mq 73
Stato conservativo:	L'immobile si trova in pessimo stato manutentivo e conservativo, con impianti vetusti e privi delle certificazioni di conformità. Sono inoltre presenti su porzioni di soffitto del locale cucina, tracce di pregresse infiltrazioni provenienti dal piano superiore, che hanno causato macchie e lo scrostamento di porzioni di intonaco.		
Descrizione:	Appartamento costituito da: ingresso, corridoio, tre camere, cucina, bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ALLEGATI:

- ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ATTO ACQUISTO 1974.pdf
- CERTIFICATO DI ABITABILITA'.pdf
- ESTRATTO DI MAPPA.pdf
- FOTOGRAFIE.rar
- ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE.pdf
- LICENZA EDILIZIA.pdf
- PLANIMETRIA CATASTALE.pdf
- PROGETTO APPROVATO.pdf
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.pdf
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- SENTENZA 2012 - DIVISIONE.pdf
- VERBALE DI ACCESSO.pdf
- VISURA STORICA CATASTALE.pdf

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f