

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., arch. Andrea Rossetti, nell'Esecuzione Immobiliare n. 385/2024 R.G.E.

promossa da:

Codice fiscale:

contro:

Codice fiscale:



**PIENA PROPRIETA' – APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE CON CANTINA
LOTTO UNICO
ROMA, VIA CASSIA N.964 - PIANO 4° e S1**



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	13
Precisazioni	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	27
Stima / Formazione lotti	28
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 385/2024 del R.G.E.	33
Prezzo base d'asta: € 293.000,00	33



INCARICO

Con provvedimento del 31/03/2025, il sottoscritto arch. Andrea Rossetti, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2025 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

- Appartamento uso residenziale con cantina ubicato a Roma (RM) - VIA CASSIA n. 964, edificio A2, scala 3, interno 13, piano 4 - S1.

DESCRIZIONE

Il fabbricato di cui fa parte l'bene pignorato è sito nel comune di Roma, Municipio XV – Z.LIII - Tomba di Nerone.

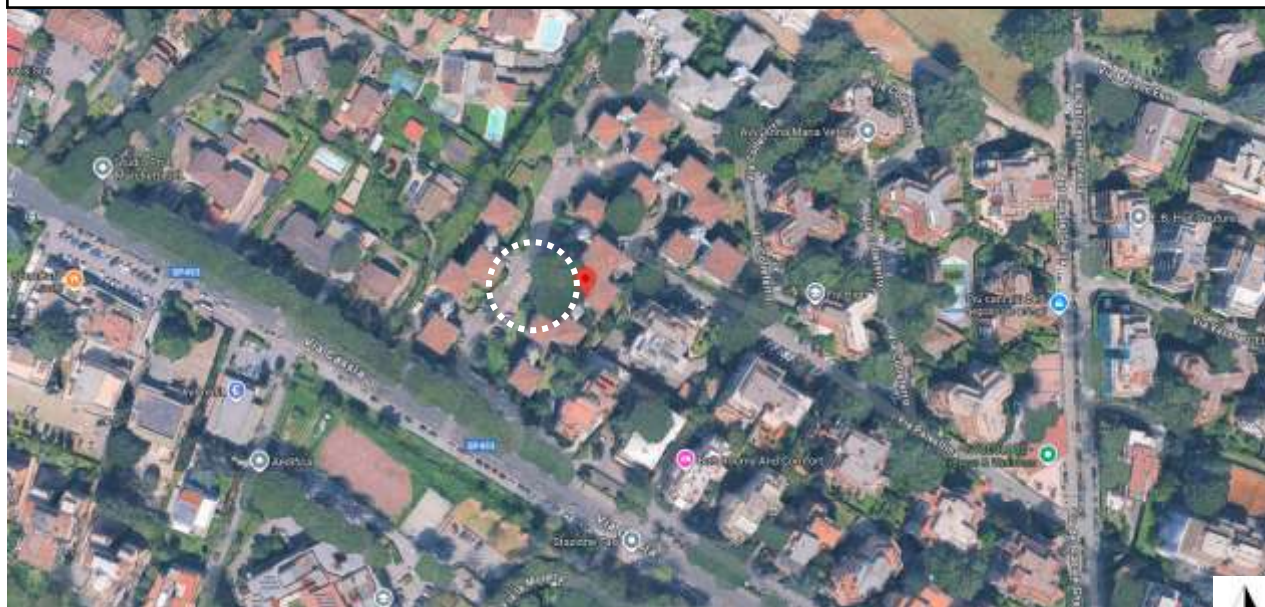
Il quartiere si trova nell'area nord di Roma, a ridosso e all'interno del Grande Raccordo Anulare, lungo la strada statale 2 Via Cassia.

La zona confina:

- a nord con la zona Z. LIV La Giustiniana;
- a est con la zona Z. LVI Grottarossa;
- a sud con i suburbi S. I Tor di Quinto e S. XI Della Vittoria;
- a ovest con il suburbio S. X Trionfale e la zona Z. L Ottavia.

L'area in cui ricade il bene pignorato è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta adeguatamente collegata con il centro di Roma mediante la Via Cassia e le linee autobus 223 e 301.

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



VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

INGRESSO ANDRONE



IMMAGINE N°4

VANO SCALA



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6



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 a:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

Appartamento uso residenziale posto al piano quarto della scala "3", distinto con il numero 13 confinante con vano scala e per tre lati con area di uso comune, salvo altri.

Vano cantina al piano seminterrato della scala terza distinta con il numero 13, confinante con area di uso comune, vano scala e cantina n.12, salvo altri.

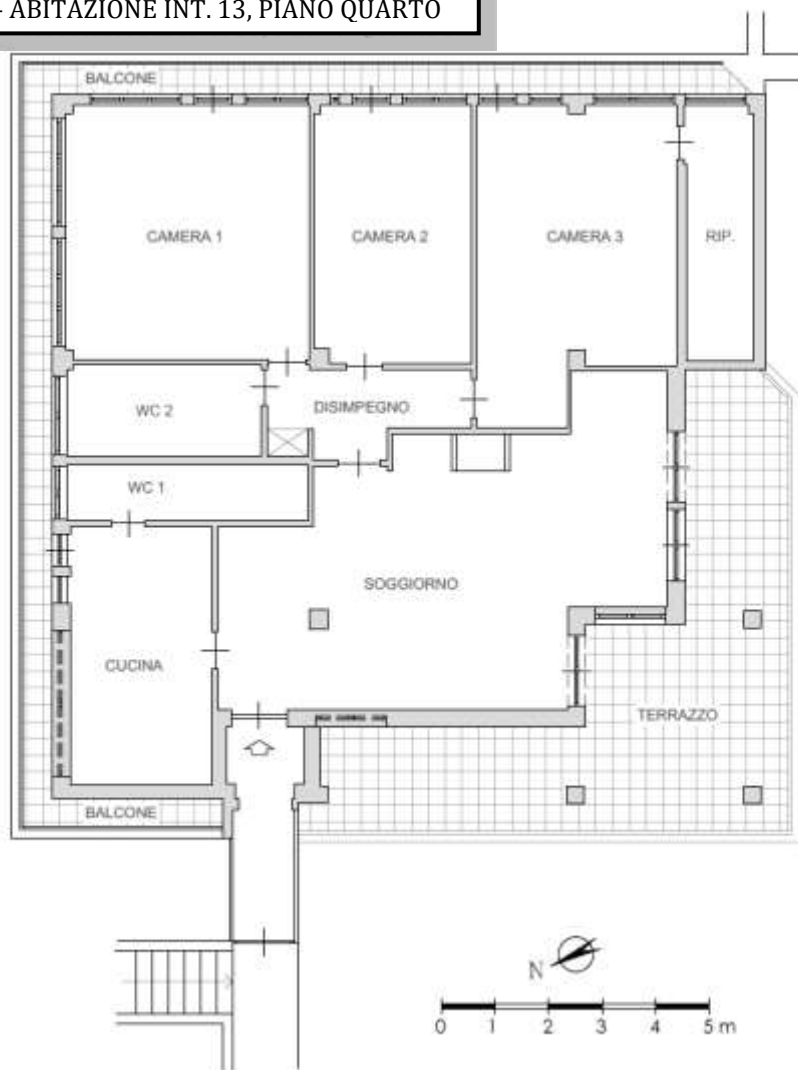
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	3,00 m	4
Terrazzo	33,00 mq	34,00 mq	0,30	10,20 mq	-	4
Balcone	37,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	-	4
Cantina	3,90 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie Commerciale:				145,70 mq		

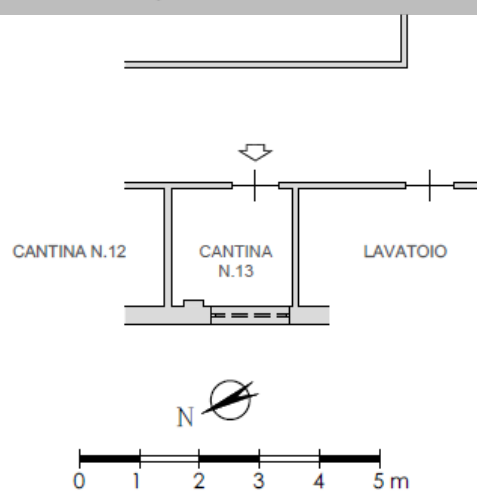
L'appartamento oggetto di valutazione è ubicato al quarto piano della scala "3", identificato con il numero 13, ed risulta composto da quattro camere, cucina, ripostiglio, disimpegno e due bagni, oltre a terrazzo e balcone di pertinenza esclusiva.



STATO DEI LUOGHI - ABITAZIONE INT. 13, PIANO QUARTO



STATO DEI LUOGHI - CANTINA INT.13, PIANO SEMINTERRATO



SOGGIORNO

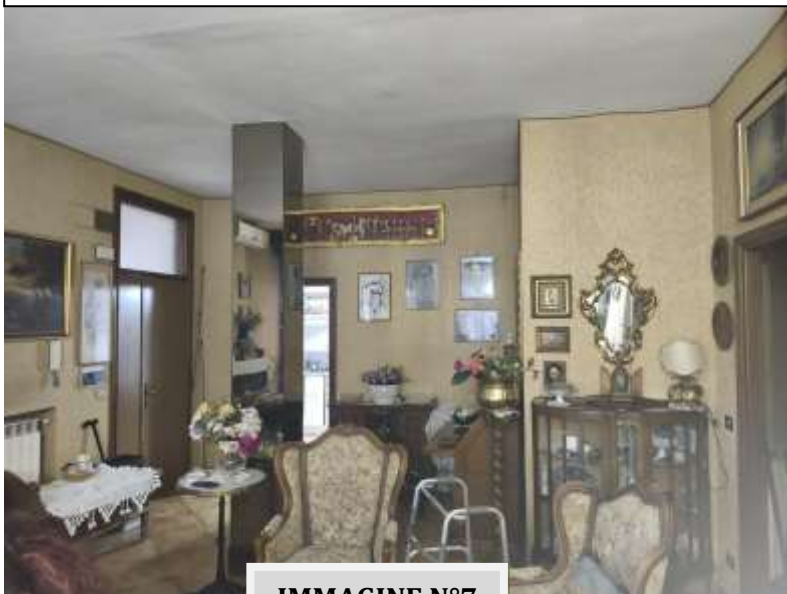


IMMAGINE N°7



IMMAGINE N°8

SOGGIORNO



IMMAGINE N°9



IMMAGINE N°10



IMMAGINE N°11



CUCINA



IMMAGINE N°12



IMMAGINE N°13



IMMAGINE N°14

WC 1



IMMAGINE N°15

WC 2



IMMAGINE N°16

CAMERA 1



IMMAGINE N°17



CAMERA 2



IMMAGINE N°18

CAMERA 3



IMMAGINE N°19



IMMAGINE N°20

RIPOSTIGLIO



IMMAGINE N°21

DISIMPEGNO



IMMAGINE N°22

TERRAZZO



IMMAGINE N°23



TERRAZZO



IMMAGINE N°24



IMMAGINE N°25



IMMAGINE N°26

BALCONE



IMMAGINE N°27



IMMAGINE N°28

INGRESSO APPARTAMENTO



IMMAGINE N°29



CANTINA INT. 13 PIANO SEMINTERRATO



IMMAGINE N°30



IMMAGINE N°31



IMMAGINE N°32

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 203 Particella: 515 Sub.: 32

INTESTATO

1	(1) Proprietà I/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		203	515	32	6		A/2	6	8 vani	Totale: 188 m² Totale: escluso aree scoperte ⁽¹⁾ : 145 m²	Euro 1.301,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in via dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA CASSIA n. 964 Lato E Edificio A2 Scala 3 Interno 13 Piano 4-51										
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 703/94)											

Mappati Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 203 - Particella 515

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		203	515	32	6		A/2	6	8 vani		Euro 1.301,47	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2008 Pratica n. RM1304536 in atti del 26/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in 88645.1/2008

Indirizzo	VIA CASSIA n. 964 Loto 1 Edificio A2 Scala 3 Interno 13 Piano 4-5I										
Notifica										Mod.58	-
Annotazioni	«classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.n. 701/94)										

Mappe Terreni Correlati
Codice Comune 10501 - Sezione D - Foglio 203 - Particella 515

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		203	515	32	6		A/2	6	8 vani		Euro 1.301,47	VARIAZIONE del 26/09/2007 Pratica n. RM1074960 in atti dal 26/09/2007 ESATTA RAPP. GRAF. (n. 86261.1/2007)
Indirizzo VIA CASSIA n. 964 Loto 1 Edificio A2 Scala 3 Interno 13 Piano 4-5I												
Notifica Partita Mod.58 -												
Annotazioni «classamento e rendita proposti (d.n. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		203	515	32	6		A/2	6	8 vani		L. 2.520.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA CASSIA n. 964 Loto 1 Edificio A2 Scala 3 Interno 13 Piano 4-5I												
Notifica Partita 183976 Mod.58 -												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/07/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		203	515	32	6		A/2	6	8 vani		Euro 2,27 L. 4.400	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/1986 in atti dal 25/01/1999 (n. 120861.1/1999)
Indirizzo VIA CASSIA n. 964 Loto 1 Edificio A2 Scala 3 Interno 13 Piano 4-5I												
Notifica Partita 183976 Mod.58 -												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/07/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		203	515	32								AMPLIAMENTO del 26/07/1986 in atti dal 21/05/1998 AMPLIAMEN. (n. 120861/1986)
Indirizzo VIA CASSIA n. 964 Scala 3 Interno 13												
Notifica Partita 183976 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		203	515	32	6		A/2	6	7,5 vani		L. 4.125	Impianto meccanografico del 31.03/1988
Indirizzo VIA CASSIA Interno 13 Piano 4-5I												
Notifica Partita 183976 Mod.58 -												

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

Situazione degli intestati dal 09/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
3			(1) Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni

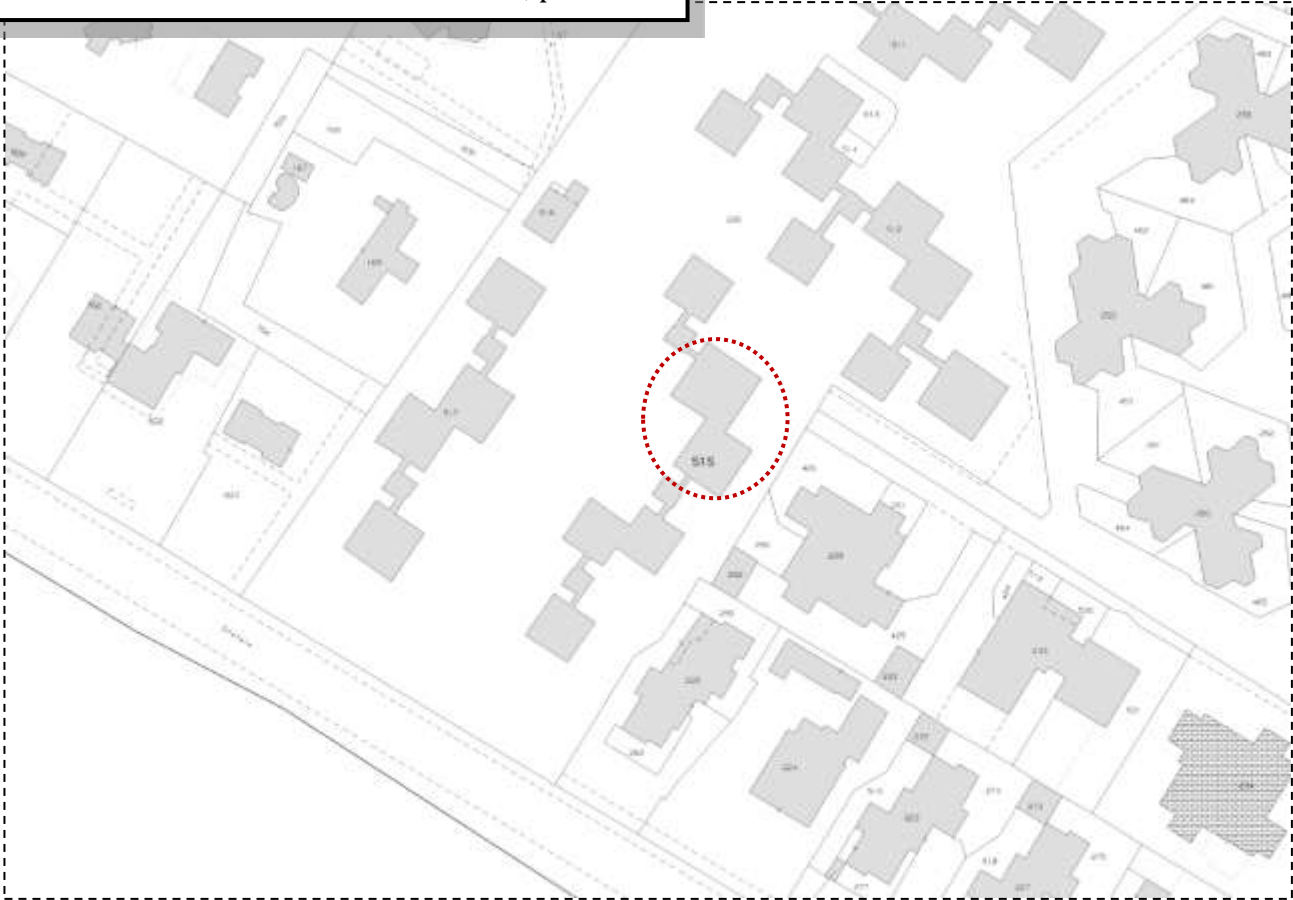
DATI DERIVANTI DA	Atto del 09/06/2005 Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 102553 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 53467.1/2005 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 11/07/2005
-------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 - fino al 09/06/2005
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 31.03/1988		

DATI CATASTALI

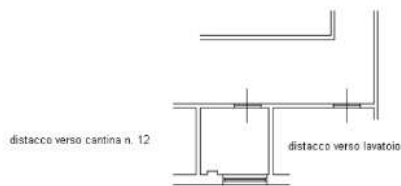
STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA: f.203, p.lla 515



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	203	515	32	6	A2	6	8 vani	Totale: 155 m ² Totale: escluse aree scoperte: 145 m ²	1301,47 €	4 - S1

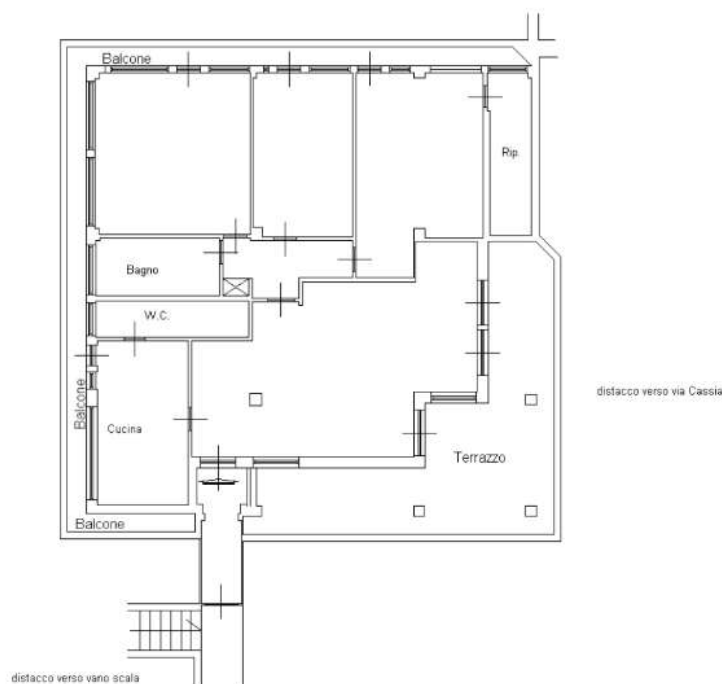


Cantina int. 13 Piano S1 h cm 260



Abitazione int. 13 Piano IV h cm 300

Lotto 1 edificio A2 scala 3



atto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2025 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 203 - Particella 515 - Subalterno 32 >
L'ASSIA n. 964 Lotto 1 Edificio A2 Scala 3 Interno 13 Piano 4-S1

PRECISAZIONI

Lo stato attuale dell'appartamento staggito risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attuale, con la precisazione che la finestra posta a ridosso dell'ingresso risulta chiusa dall'interno con una lastra di cartongesso.

Bisogna specificare che, dal 1 luglio 2020, è entrata in vigore una nuova disposizione dell'Agenzia delle Entrate, in base alla quale le cantine/locali deposito che hanno un ingresso autonomo da spazi condominiali devono essere accatastate in categoria C/2 con un proprio identificativo e rendita catastali. Infatti, come previsto dalla nota dell'Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020, per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 1° luglio 2020 si dovrà procedere all'autonomo censimento di cantine e autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie agli atti. Tale eventuale procedura dovrà essere



redatta (a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita) nel caso in cui si debba presentare un nuovo accatastamento o un aggiornamento catastale (variazione catastale); la suddetta norma prevede che non sia necessario alcun obbligo di eseguire una pratica di "divisione", fatte salve particolari casistiche che ne richiedano un aggiornamento.

Si evidenzia che l'immobile risulta assoggettato a diritto di prelazione nei termini previsti dalla normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica (ex comma 20 dell'art. 1 della L. 560/1993 e dell'art. 28 della legge 513/77) e/o dai regolamenti dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER) competente, la cui applicabilità alle vendite coattive verrà vagliata dal G.E. prima dell'emissione dell'ordinanza di delega.

Trattasi, in ogni caso, di prelazione al prezzo originario di vendita (di € 114.097,36) rivalutato in base ai coefficienti Istat, pari alla data di redazione della perizia, a € 164.528,39, prelazione che potrà essere estinta dietro corresponsione di un importo corrispondente al 10 per cento del valore calcolato sulla base degli estimi catastali (art. 1 comma 25 l. 24/12/1993 n. 560).

Si riporta di seguito uno stralcio della comunicazione trasmessa dalla medesima ATER:

Le comunico, in merito all'alloggio in oggetto, che risulta interamente versato il prezzo di acquisto.

Per quanto riguarda lo svincolo del diritto di prelazione l'importo da versare è il seguente:

importo per saldo prelazione	€ 13.014,70
IVA	€ 2.863,23
Totale	€ 15.877,93

STATO CONSERVATIVO

L'bene pignorato versa in cattive condizioni manutentive. In particolare, in diversi ambienti si riscontrano diffuse e rilevanti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di deterioramento degli intonaci.



PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio del regolamento di condominio depositato agli atti:

Art. 2

Sono oggetto di proprietà comune dei condomini del complesso edilizio, a norma dell'art. 1117 del Codice Civile, le parti specificate nel documento "B" che costituisce parte integrante del presente regolamento, e quant'altro serve all'uso ed al godimento comuni, salvo quanto espressamente risulta escluso dal titolo.

Secondo l'art. 1117 del Codice Civile — **Parti comuni dell'edificio:**

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;*
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;*
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'bene pignorato è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, murature di tamponamento in laterizio e copertura a falde. Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre a un piano pilotis e a un piano seminterrato; al piano pilotis sono ubicati gli androni e i corpi scala serviti da ascensore.

L'appartamento oggetto di pignoramento, destinato a uso abitativo, è ubicato al quarto piano.

Le pareti delle stanze sono rivestite con carta da parati.

Nei bagni sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.

I sanitari e le finiture generali risultano di ordinaria tipologia e qualità.

Le pavimentazioni dell'appartamento sono in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato.



Gli infissi esterni sono in legno nel soggiorno e in alluminio negli altri ambienti, tutti dotati di avvolgibili. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con radiatori in alluminio. Nel soggiorno sono inoltre presenti un camino e uno split a pompa di calore per l'aria condizionata. L'appartamento è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, gas metano, acqua sanitaria e fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo, avvenuto in data 01/12/2025, l'immobile risultava occupato da.

PROVENIENZE VENTENNALI

Alla gli immobili sono pervenuti dall'ATER con atto di compravendita autenticato nella firma dal Notaio Pasquale di Roma in data 9/06/2005 rep. 102553, trascritto in data 9/07/2005 al n. 53467 di formalità.

All'ATER I beni erano pervenuti pervenuti dal soppresso Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) in forza di subentro disposto della Legge Regionale 3/19/2002 n. 30 pubblicato sulla G.U. 3 serie Speciale – Regioni n. 25 del 21/06/2003.

All'Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP) gli immobili erano pervenuti in conseguenza della soppressione INCIS (Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati Statali) in forza del DPR n. 1036 del 30/12/1972 pubblicato sulla G.U. serie Generale n. 58 del 3/03/1973.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

GRAVAMI PER TRASCRIZIONI al 17 aprile 2024:

- **Trascrizione in "Roma 1" alla form. n. 34528 del 16 aprile 2024 di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Roma (RM) in data 19 marzo 2024, rep. n. 10811 a favore di "" con sede in , codice fiscale e contro "", nata a - codice fiscale , per la quota di 1/1 di proprietà, su:**

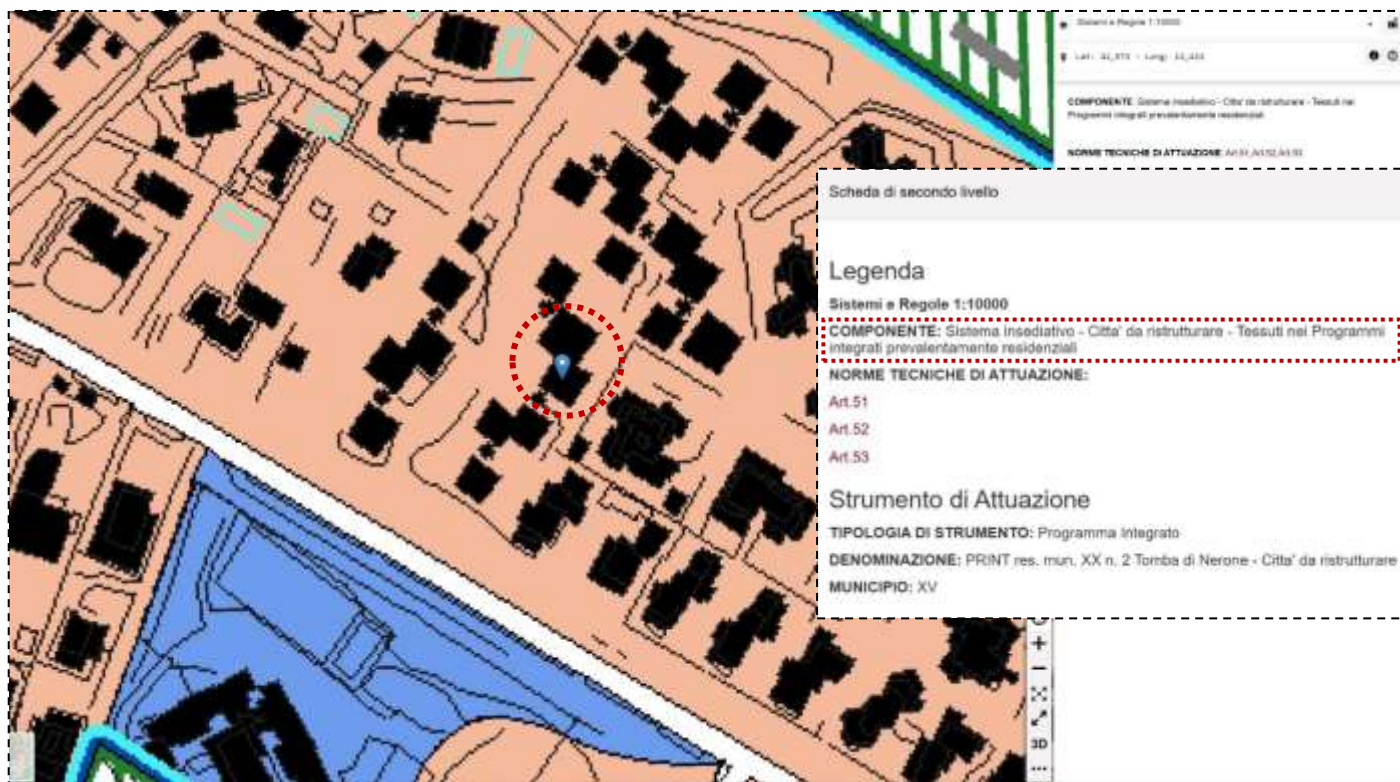


GRAVAMI PER ISCRIZIONI al 17 aprile 2024:

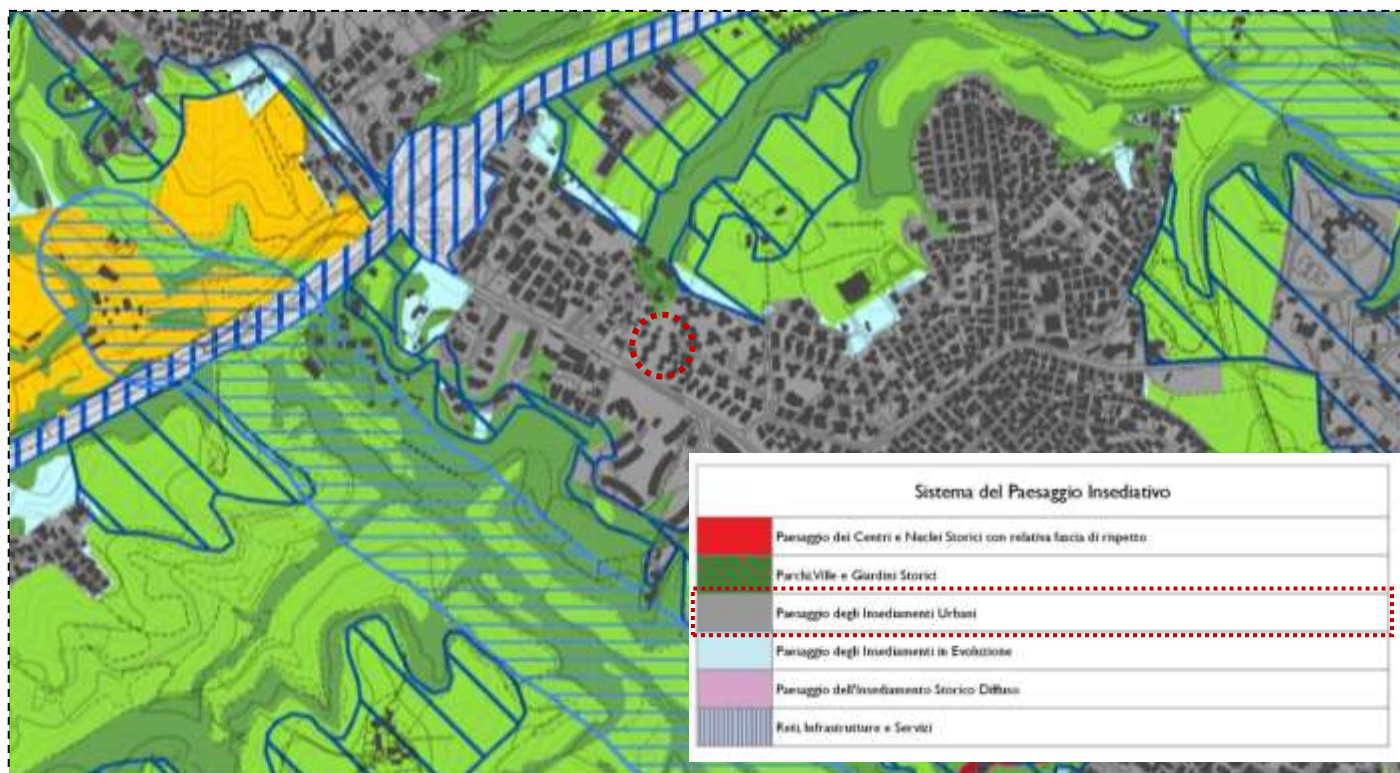
- Iscrizione in "Roma 1" alla form. n. 49960 del 13 novembre 2007 di ipoteca volontaria di €. 864.000,00 a favore di "", con sede in, codice fiscale e contro "", nata a - codice fiscale, per la quota di 1/1 di proprietà (debitori non datori di ipoteca: , nato a- codice fiscale e, nato a - codice fiscale, a rogito del notaio dr. Pasquale Cordasco di Roma (RM) in data 29 ottobre 2007, rep. n. 111887, racc. n. 38856, garanzia di un mutuo di €. 480.000,00, gravante su immobile in descrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

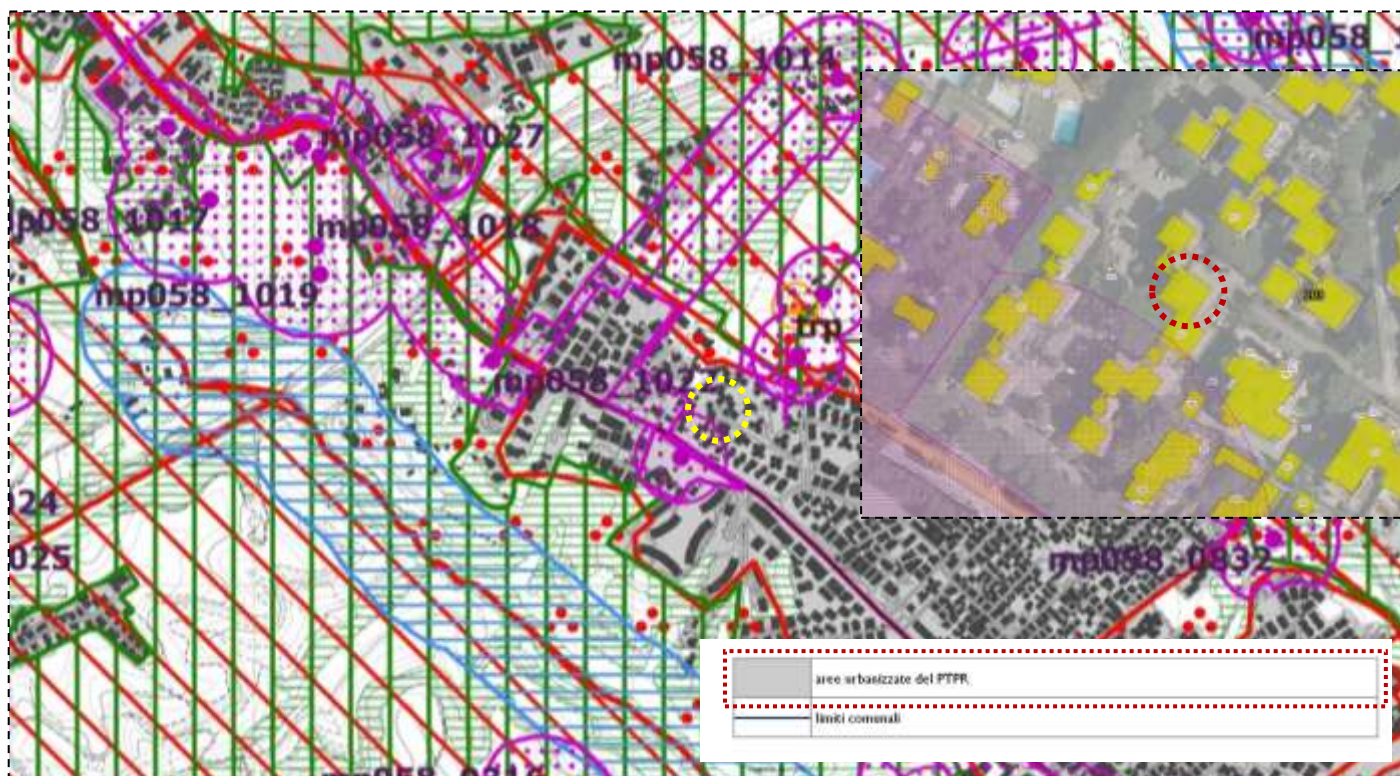
Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'bene pignorato con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ DA RISTRUTTURARE - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali":



Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di riferimento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: *"Paesaggio degli insediamenti Urbani"*:



Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento **NON risulta alcun vincolo**:



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato dall'Istituto Nazionale Case degli Impiegati dello Stato (I.N.C.I.S.) in conformità alla Legge n. 171 del 1961.

La costruzione è stata autorizzata con **Licenza Edilizia n. 812, prot. n. 32089/61**, rilasciata dal Comune di Roma in data 29 marzo 1962.

STRALCIO LICENZA EDILIZIA N.812 PROT.N. 32089 DEL 1961

Rip. XV - Mod. 79

Protocollo N. 32089
 Anno 1961

COMUNE DI ROMA
 RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Licenza N. 812

Visto il progetto per la costruzione di complesso edilizio in Via Lariano

quale proprietario ed a firma del [redacted] quale Direttore dei Lavori
 registrato il 12-4-61 al n. 32089 di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 31-10-61

Visto il verbale di linee e quote n. 15-1-62 11272

Visto alla rinvio del 15-1-62 11272

IL SINDACO
Ordinario

rilascia a INCIS rapp. Ortolani Umberto

abitante in Via Lariano 15

la licenza per la costruzione di complesso edilizio

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

I lavori potranno avere inizio solo dopo l'arrenda definitiva di
nuova opera alla prefettura di Roma.

Nel fabbricato siano installate idonee cassette
 per lettere che negli stabili sprovvisti di
 portineria 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 di sotto 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 dal Regolamento Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché 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 vogliano 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, 29 MAR. 1962

Quilanza N. 5699 per L. 26-11-60

IL SINDACO
Ordinario
Dott. Ing. Arturo Bianchi

U. Foto - Roma, 6-61 1000 (100 x 100)

All'interno del suddetto fascicolo sono presenti diversi documenti afferenti al piano di lottizzazione di cui fa parte l'immobile in oggetto, nonché una serie di elaborati grafici datati 29 marzo 1961, relativi alla richiesta originaria di licenza edilizia, contrassegnati come **"annullati"**:

VIA CASSIA

TENUTA TOMBA DI NERONE

PROP.

PLANIMETRIA GENERALE 1:1000

LICENZE RILASCIATE ALLA

SOC.

LOTTO N°1	LICENZA N°10/AR	DEL 2-3-1960
1	2	50/AR
2	3	50/AR
3	4	50/AR
4	5	50/AR
5	6	50/AR
6	7	50/AR
7	8	50/AR
8	9	50/AR
9	10	50/AR
10	11	50/AR
11	12	50/AR
12	13	50/AR
13	14	50/AR
14	15	50/AR
15	16	50/AR
16	17	50/AR
17	18	50/AR
18	19	50/AR
19	20	50/AR
20	21	50/AR
21	22	50/AR
22	23	50/AR
23	24	50/AR
24	25	50/AR
25	26	50/AR
26	27	50/AR
27	28	50/AR
28	29	50/AR
29	30	50/AR
30	31	50/AR
31	32	50/AR
32	33	50/AR
33	34	50/AR
34	35	50/AR
35	36	50/AR
36	37	50/AR
37	38	50/AR
38	39	50/AR
39	40	50/AR
40	41	50/AR
41	42	50/AR
42	43	50/AR
43	44	50/AR
44	45	50/AR

MINISTERO ESERCI

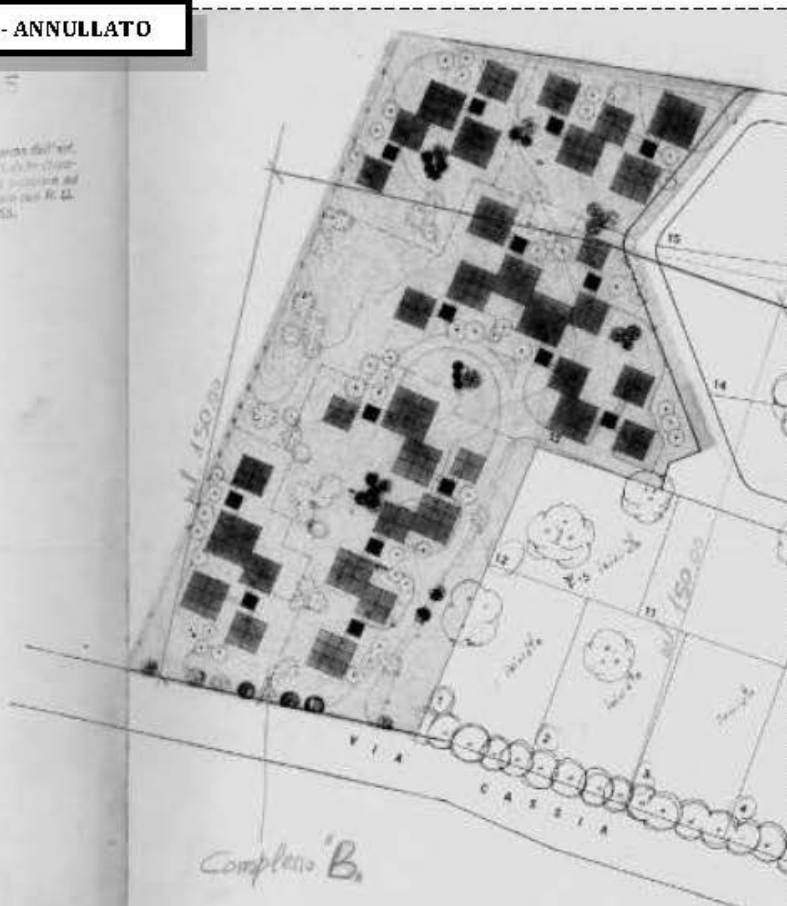
ROMA - Via Cassia
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

29 MAR 1961

F200

Autore: G. G. G. G.
ARCA SPOLARDE SACCHETTI

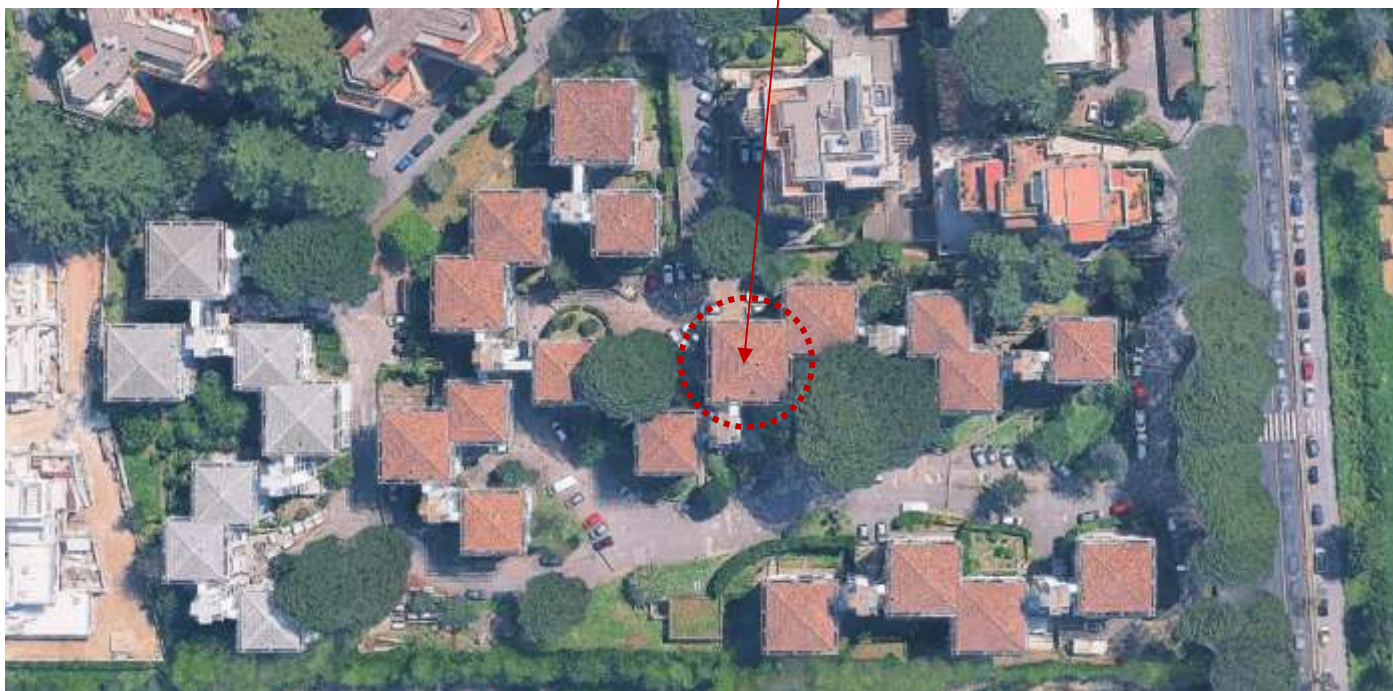
VIA LING. CAPO DI TERZO 15-10-1



Architectural drawings of the 'Bosque de la Memoria' project. The top left shows a site plan with a red box highlighting a specific area. Below it are four detailed floor plans of individual houses, each with a small inset showing its location on the site. To the right is a large, detailed site plan showing the layout of the entire development, including paths, landscaping, and the placement of the houses. The drawing is signed 'Bosque de la Memoria' and 'M.A. 1998'.

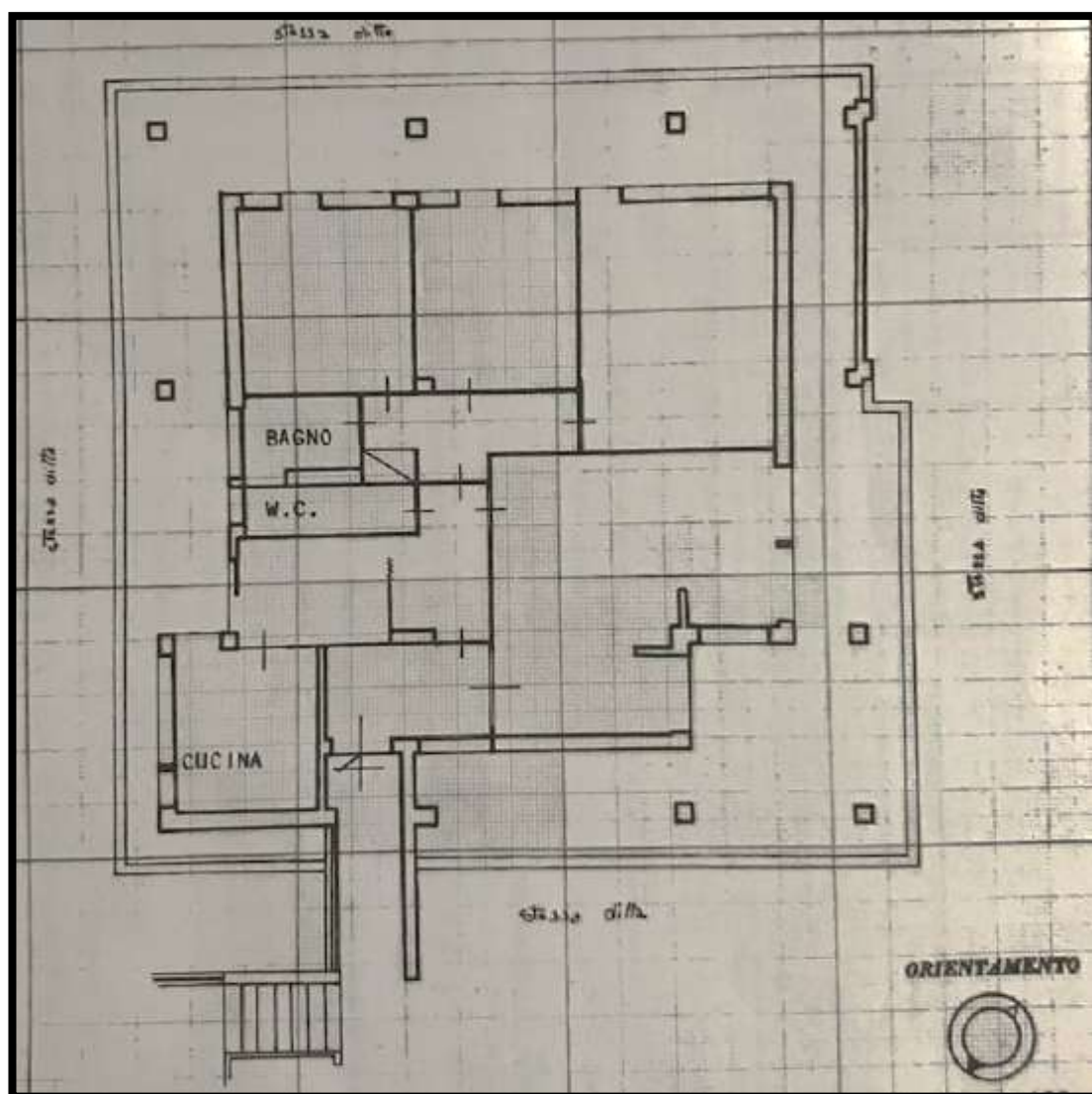


Si evidenzia inoltre che, nel fascicolo esaminato, **non risultano depositate successive varianti** riferite alle tipologie edilizie del progetto originario, ad eccezione di una planimetria generale d'insieme dei lotti, la quale risulta conforme all'attuale configurazione dell'area edificata:



Occorre precisare che l'elaborato grafico di progetto contenuto nel fascicolo relativo alla **Licenza Edilizia n. 812, prot. n. 32089/61**, rilasciata dal Comune di Roma in data **29 marzo 1962**, fornito al sottoscritto dal **Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale** (cfr. allegato), **non reca alcuna planimetria idonea a rappresentare in modo compiuto la consistenza immobiliare assentita dal suddetto titolo edilizio.**

Con riferimento, pertanto, alla consistenza del bene oggetto della presente perizia, **la legittimità urbanistica dello stesso può essere ricostruita - ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - facendo riferimento alla planimetria di impianto depositata presso il Catasto in data 07/11/1968** (cfr. allegato):



PLANIMETRIA CATASTALE DI IMPIANTO DELL'ANNO 1968



Si evidenzia altresì che in data 23 giugno 1986 è stata depositata presso il Comune di Roma una istanza di condono edilizio n. 86/133208/0, relativa a un ampliamento di mq 40.

Alla data della presente relazione la pratica risulta ancora in corso di istruttoria e non risulta allo stato adottato dal Comune di Roma il provvedimento conclusivo di definizione della stessa.

Si evidenzia, inoltre, che per la definizione della suddetta pratica saranno dovuti ulteriori oneri amministrativi, allo stato non quantificabili, il cui pagamento resterà a carico dell'eventuale aggiudicatario del lotto di vendita.

FOTOGRAFIE ALLEGATE ALL'ISTANZA DI CONDONO N.133208 DEL 1986



Inoltre, nel fascicolo relativo all'istanza di condono è presente denuncia di variazione al Catasto Edilizio Urbano, protocollata 26 luglio 1986 e sottoscritta dall'ing. Giancarlo Vita, avente ad oggetto la variazione planimetrica conseguente agli ampliamenti oggetto della citata istanza di condono, realizzati nell'anno 1982:

Mod. 44/N (N.C.E.U.)

MINISTERO DELL'INTERNO
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ETRIANALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
DENUNCIA DI VARIAZIONE

presentata a norma di legge 11 agosto 1935, n. 1245 modificata con D.L. 9 aprile 1948, n. 314

Comune di Roma Proprietà di Ing. Giancarlo Vita
Il sottoscritto Ing. Giancarlo Vita
nella qualità di Proprietario
residente in Roma
per
avere che per la o le unità immobiliari urbane specificate al quadro A a pag. 2 del modello siano apportate nei relativi atti del N.C.E.U. le mutazioni derivanti dalle variazioni sotto indicate (sottolineare il caso o i casi che interessano), realizzate nell'anno 1982

1. variazione planimetrica per:
a) frazionamento - b) fusione - c) ampliamento - d) soprelevazione - e) demolizione totale, parziale - f) diversa distribuzione degli spazi interni.
2. variazione nella quota (v. pag. 3 e 4).
3. variazione della destinazione (da _____ a _____).
4. variazioni nel retto (v. art. 36-D.P.R. 58/73).
5. altre variazioni (toponomastica, ecc.).

Documenti allegati:
A) n. 1 planimetria relativa alle unità immobiliari urbane derivate dalle variazioni planimetriche
B) altri documenti: Nella lista I.A.C.P.

MODULO
P. 10. 101 - 102

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. GIUGLIOTTI - L. 10.10.1964 n. 1449)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Cassia 96A
Ditta Istituto autonomo case popolari della provincia di Roma
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Completata dal <u>Dott. Ingegnere</u> <u>Giuseppe Ditta</u> Incarico all'Albo degli <u>Ingegneri</u> della Provincia di <u>Roma</u> Data <u>10/07/86</u> Firma <u>[Signature]</u>
DATA PROT. N°	Foglio <u>203</u> Partic. <u>515</u> Sub. <u>32</u>	Stampa dell'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

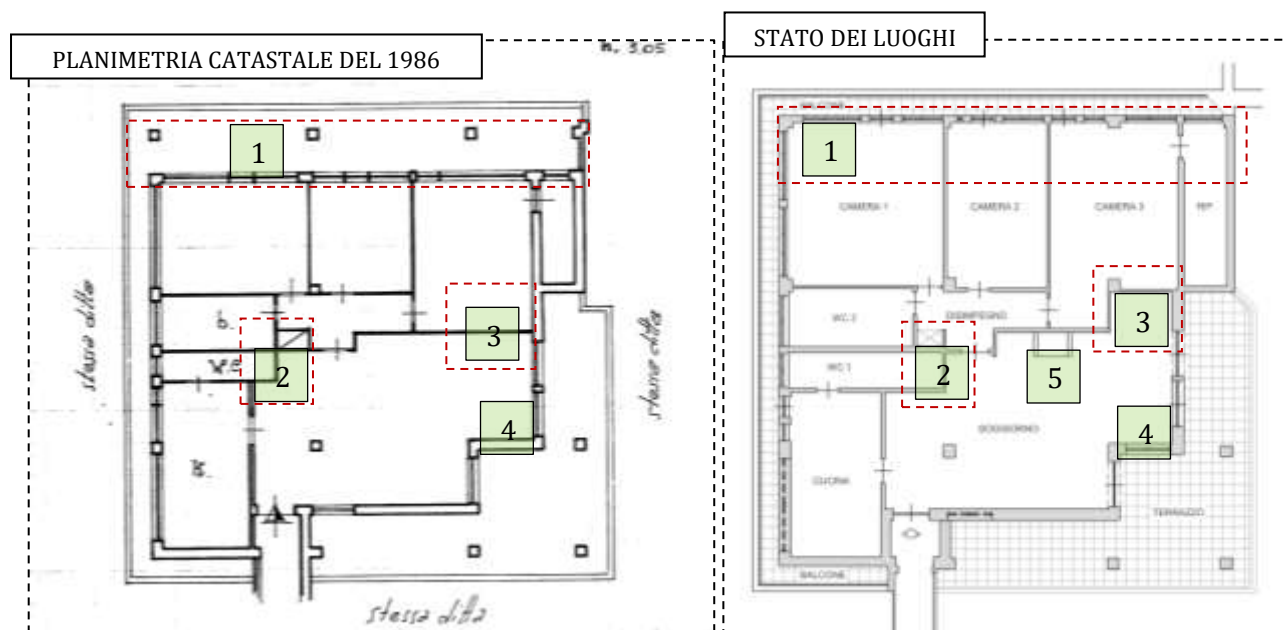
Procedimento: 24/07/799 - Data: 8/14/2015 - n. 1227001 - Riferimento: 85558089418.8007
Info vobis: 1 - Formato di segnalazione: best standard (250x374) - Formato stampa schermo: A3 (297x420)
Procedimento: 24/07/799

Si rileva che lo stato attuale dei luoghi – con riferimento alla distribuzione degli spazi interni dell’abitazione, alla volumetria e ai prospetti – **non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale risalente al 1986.**

Si riportano qui di seguito le rappresentazioni grafiche delle difformità rilevate:



- Illegittimo ampliamento volumetrico (1);
- Diversa dimensione del bagno 1 (2);
- Diversa conformazione dimensione del soggiorno (3);
- Presenza di una finestra (4);
- Realizzazione di un camino (5).



Si precisa che, ai fini della richiesta al Comune di Roma di definizione dell'istruttoria finalizzata al rilascio della *concessione edilizia in sanatoria* relativa all'istanza di condono prot. n. 86/133208, con riferimento alle ulteriori difformità urbanistico-edilizie accertate l'aggiudicatario dell'immobile dovrà preliminarmente provvedere, a propria cura e spese, al ripristino dello stato dei luoghi (status quo ante), come rappresentato nella planimetria catastale del 1986 allegata a integrazione della domanda di condono.

Si evidenzia, inoltre, che la citata istanza è stata presentata al fine di ottenere la sanatoria di **un ampliamento di rilevante entità**, pari a circa **mq 40 di superficie**.

Ne consegue che, qualora il procedimento amministrativo non dovesse concludersi con esito favorevole, **l'immobile dovrà essere assoggettato – a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario – a significativi interventi di ripristino dello stato legittimo**, in conformità a quanto assentito con **Licenza Edilizia n. 812/1962**, ovvero alla **planimetria catastale di impianto**, mediante **demolizione delle volumetrie realizzate abusivamente**.

In tale eventualità, **la superficie interna legittima dell'immobile, una volta eseguiti gli interventi di ripristino, risulterebbe sensibilmente ridotta** rispetto a quella attualmente esistente.

Per quanto concerne, invece, le difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni prospettiche), potrà essere presentata, successivamente all'eventuale rilascio della concessione edilizia in sanatoria, a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto, apposita S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.

Infine, una volta completata la regolarizzazione urbanistica, l'aggiudicatario dovrà provvedere, sempre a propria cura e spese, all'aggiornamento catastale dell'immobile mediante la redazione di idonea pratica DOCFA con il deposito della planimetria conforme allo *stato legittimo*.

Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità del bene.

La descritta situazione urbanistica e catastale del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale del bene.

Inoltre, si precisa che l'bene pignorato è, allo stato attuale, sprovvisto di certificato di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene pignorato ricade nel Condominio denominato
Di seguito si riporta il dettaglio dei millesimi relativi all'immobile oggetto di stima, e delle rispettive spese ordinarie e straordinarie:

3/1	5,261
3/2	5,403
3/3	5,626
3/4	5,316
3/5	5,403
3/6	5,694
3/7	5,371
3/8	5,195
3/9	5,672
3/10	5,550
3/11	5,259
3/12	5,126
3/13	12,816
3/CANT.1	0,105
3/CANT.2	0,105
3/CANT.3	0,105
3/CANT.4	0,105
3/CANT.5	0,108
3/CANT.6	0,104
3/CANT.7	0,104

3/CANT.8	0,104
3/CANT.9	0,104
3/CANT.10	0,104
3/CANT.11	0,104
3/CANT.12	0,104
3/CANT.13	0,104
Totale Edificio 3	87,061

Esercizio CONDOMINIALE 2025			
Rata	Da versare	Versato	Residuo
01/01/2025 Rata n. 1	172,00	172,00	0,00
01/02/2025 Rata n. 2	172,00	172,00	0,00
01/03/2025 Rata n. 3	172,00	172,00	0,00
01/04/2025 Rata n. 4	172,00	172,00	0,00
01/05/2025 Rata n. 5	172,00	172,00	0,00
01/06/2025 Rata n. 6	172,00	172,00	0,00
01/07/2025 Rata n. 7	174,00	174,00	0,00
10/07/2025 Conguaglio 2024	164,11	0,00	164,11
01/08/2025 Rata n. 8	174,00	174,00	0,00
01/09/2025 Rata n. 9	174,00	174,00	0,00
01/10/2025 Rata n. 10	174,00	174,00	0,00
01/11/2025 Rata n. 11	174,00	0,00	174,00
01/12/2025 Rata n. 12	174,00	0,00	174,00
Totale	2.246,11	1.728,00	512,11
Versamenti effettuati			
Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.	
09/04/2025 3/13, 3/CANT. 13	172,00	R279 Rata n. 1	
06/05/2025 3/13, 3/CANT. 13	172,00	R369 Rata n. 2	
02/07/2025 3/13, 3/CANT. 13	172,00	R612 Rata n. 3	
06/10/2025 3/13, 3/CANT. 13	344,00	R1081 Rata n. 4, Rata n. 5, R1082 Rata n. 4, Rata n. 5	
04/11/2025 3/13, 3/CANT. 13	172,00	R1110 Rata n. 6	
03/12/2025 3/13, 3/CANT. 13	348,00	R1317 348 Rata n. 7, Rata n. 8, R1318 348 Rata n. 7, Rata n. 8	
06/01/2026 3/13, 3/CANT. 13	348,00	R1334 348,00 ata n. 9, Rata n. 10, R1335 348,00 ata n. 9, Rata n. 10	
Totale		1.728,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 512,11 Euro.

Esercizio CONDOMINIALE 2026			
Rata	Da versare	Versato	Residuo
01/01/2026 Rata n. 1	173,00	0,00	173,00
01/02/2026 Rata n. 2	173,00	0,00	173,00
01/03/2026 Rata n. 3	173,00	0,00	173,00
01/04/2026 Rata n. 4	173,00	0,00	173,00
01/05/2026 Rata n. 5	173,00	0,00	173,00
01/06/2026 Rata n. 6	173,00	0,00	173,00
01/07/2026 Rata n. 7	173,00	0,00	173,00
Totale	2.076,00	0,00	2.076,00
Versamenti effettuati			
Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.	
01/08/2026 Rata n. 8	173,00	0,00	173,00
01/09/2026 Rata n. 9	173,00	0,00	173,00
01/10/2026 Rata n. 10	173,00	0,00	173,00
01/11/2026 Rata n. 11	173,00	0,00	173,00
01/12/2026 Rata n. 12	173,00	0,00	173,00
Totale	2.076,00	0,00	2.076,00
Ad oggi risultano scadute rate pari a 173,00 Euro.			
TOTALE COMPLESSIVO:			
Dovuto: 4.316,11 Versato: 1.728,00 Residuo: 2.588,11 (di cui 995,11 scaduto)			

Alla data 30.01.2026 risultano pendenze condominiali corrispondenti ad € 2.588,11.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Appartamento uso residenziale con cantina ubicato a Roma (RM) - VIA CASSIA n. 964, edificio A2, scala 3, interno 13, piano 4 - S1;
Censito al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 515, Sub. 32, Zc. 6, Categoria A/2;
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) del lotto di vendita si basa sul metodo comparativo. La scelta finale del valore unitario da adottare come base della stima tiene conto sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili – 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) finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

- **VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA** – Z53 Tomba di Nerone - Cassia (Municipio: XV – ex Municipio XX):

I numero 2025

Z53 Tomba di Nerone - Cassia (Municipio: XV - ex Municipio XX)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	958,05	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	11375	Abitazioni - I fascia	2.800,00 9,50
Non occupate	2635	Abitazioni - II fascia	2.200,00 7,00
Totale	14010	Uffici	2.300,00 7,00
Abitazioni occupate:		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.li - I fascia	2.250,00 13,00
In proprietà	65,20%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.li - II fascia	1.500,00 7,00
In locazione	28,80%	Locali - complessi attività terziarie industriali	900,00 4,50
Altro	6,00%	Locali - complessi attività turistiche	nq nq
		Boxes e posti auto	1.300,00 7,00

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

- **VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE** – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2025 Semestre 1 – Fascia/zona: Periferica/ TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA) cod. zona D30:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2850	L	9,8	14,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2300	L	8	12	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	5,5	8	L
Posti auto coperti	NORMALE	750	1150	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L	3	4,3	L
Ville e villini	NORMALE	1950	2900	L	8,8	13	L

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



€ 640.000

Christie's International Real Estate

Appartamento via Cassia, Grottarossa - Saxa Rubra, Roma

3.047 €/mq

5+ locali 210 m² 3 bagni Piano 5

Ascensore Balcone Terrazzo Parzialment...

All'interno dello spendido comprensorio di Via Cassia 929 con servizio di gurdiania 24/24 hr e 7/7 giorni e video sorveglianza, la Christie's International Real Estate propone in vendita un 5° piano con 2 terrazzi, ognuno di circa 40 mq, i doppi...

MESSAGGIO VISITA



€ 498.000

Buildingcase

Appartamento via Palestrina, Grottarossa - Saxa Rubra, Roma

2.371 €/mq

5 locali 210 m² 3 bagni Piano 3

Ascensore Balcone Terrazzo Cantina

MESSAGGIO VISITA



€ 620.000

Appartamento via Cassia 929, Grottarossa - Saxa Rubra, Roma

5+ locali

221 m²

3 bagni

Piano 6

Ascensore

Balcone

Terrazzo

Cantina

MESSAGGIO

VISITA

2.805 €/mq



€ 480.000

Quadrilocale via Cassia 962, Grottarossa - Saxa Rubra, Roma

4 locali

163 m²

2 bagni

Ascensore

Balcone

Terrazzo

Cantina

MESSAGGIO

VISITA

2.944 €/mq

Identificativo corpo	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento con cantina Roma (RM) - VIA CASSIA n. 964, edificio A2, scala 3, interno 13, piano 4 - S1	145,70 mq	2.700,00 €/mq	€ 393.390,00	100,00%	€ 393.390,00
				Valore di stima:	€ 393.390,00

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 urbanistica; assenza di certificato di agibilità; aleatorietà istanza di condono; opere di ripristino.	15,00	%
Spese condominiali insolute	2.588,11	€

Valore finale di stima: € 293.000,00 (arrotondato per eccesso)

Resta salva, ove ritenuto dal Giudice dell'Esecuzione, la possibilità di detrarre dall'importo sopra indicato l'ulteriore somma relativa al costo di riscatto connesso all'eventuale esercizio del diritto di prelazione - già quantificata dall' ATER in € 15.877,93 - nei termini previsti dalla normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica (ex comma 20 dell'art. 1 della L. 560/1993 e art. 28 della L. 513/1977) e/o dai regolamenti dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER) competente, la cui applicabilità alle vendite coattive sarà oggetto di valutazione da parte del G.E. prima dell'emissione dell'ordinanza di delega.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto *esperto ex art. 568 c.p.c.* deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, lì 10/03/2026
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea



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 con cantina ubicato a Roma (RM) - VIA CASSIA n. 964, edificio A2, scala 3, interno 13, piano 4 - S1;
Censito al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 515, Sub. 32, Zc. 6, Categoria A2;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ DA RISTRUTTURARE - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali".

Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'bene pignorato nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli Insediamenti Urbani".

Dall'esame della Tav. B del PTPR, nell'area in cui ricade l'bene pignorato NON risulta alcun vincolo.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato dall'Istituto Nazionale Case degli Impiegati dello Stato (I.N.C.I.S.) in conformità alla Legge n. 171 del 1961.

La costruzione è stata autorizzata con Licenza Edilizia n. 812, prot. n. 32089/61, rilasciata dal Comune di Roma in data 29 marzo 1962.

Occorre precisare che l'elaborato grafico di progetto contenuto nel fascicolo relativo alla **Licenza Edilizia n. 812, prot. n. 32089/61**, rilasciata dal Comune di Roma in data **29 marzo 1962**, fornito al sottoscritto dal **Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale** (cfr. allegato), **non reca alcuna planimetria idonea a rappresentare in modo compiuto la consistenza immobiliare assentita dal suddetto titolo edilizio.**

Con riferimento, pertanto, alla consistenza del bene oggetto della presente perizia, **la legittimità urbanistica dello stesso può essere ricostruita - ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - facendo riferimento alla planimetria di impianto depositata presso il Catasto in data 07/11/1968** (cfr. allegato).

In data 23 giugno 1986 è stata presentata istanza di condono edilizio n. 86/133208/0, relativa a un ampliamento di circa 40 mq. Alla data della presente relazione, la pratica risulta ancora in fase istruttoria e non risulta rilasciato il relativo provvedimento di definizione.

Nel fascicolo relativo all'istanza di condono è presente denuncia di variazione al Catasto Edilizio Urbano, protocollata il 26 luglio 1986, avente ad oggetto la variazione planimetrica conseguente agli ampliamenti oggetto della citata istanza di condono, realizzati nell'anno 1982.

Si rileva altresì che lo stato attuale dei luoghi, con riferimento alla distribuzione degli spazi interni, alla volumetria e ai prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1986.

Si evidenzia che la citata istanza era stata presentata al fine di ottenere la sanatoria di un ampliamento molto consistente della superficie, pari a mq 40. Ne consegue che, qualora il citato procedimento amministrativo non



giunga a conclusione favorevole, l'immobile dovrà essere oggetto – sempre a cura e spese dell'aggiudicatario – di significative opere di ripristino conformemente a quanto assentito con Licenza Edilizia n. 812/1962, ovvero alla planimetria catastale di impianto, mediante la demolizione delle volumetrie realizzate abusivamente. In tale ipotesi, la superficie interna legittima dell'immobile, una volta ripristinato, risulterebbe notevolmente ridotta.

Per quanto concerne, invece, le difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni prospettiche), potrà essere presentata, successivamente all'eventuale rilascio della concessione edilizia in sanatoria, a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto, apposita S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.

Infine, una volta completata la regolarizzazione urbanistica, l'aggiudicatario dovrà provvedere, sempre a propria cura e spese, all'aggiornamento catastale dell'immobile mediante la redazione di idonea pratica DOCFA con il deposito della planimetria conforme allo *stato legittimo*.

Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità del bene.

In assenza delle certificazioni degli impianti non è stato possibile procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Prezzo base d'asta: € 293.000,00

ALLEGATI:

-  ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
-  ATTO DI PROVENIENZA.pdf
-  DOCUMENTI VARI PROGETTO EDILIZIO.pdf
-  ESTRATTO CONTO CONDOMINIO.pdf
-  ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE.pdf
-  FOTOGRAFIE.rar
-  ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE.pdf
-  ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO - DOC. VARIA.pdf
-  LICENZA EDILIZIA 1962_812.pdf
-  PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE.pdf
-  PLANIMETRIA CATASTALE_1986.pdf
-  PLANIMETRIA DI IMPIANTO E MOD. 5.pdf
-  REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.pdf
-  RELAZIONE ESTIMATIVA RM_EI_385_2024.pdf
-  RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
-  RISPOSTA RICEVUTA ATER - svincolo diritto di prelazione.pdf
-  TABELLE MILLESIMALI.pdf
-  VISURA STORICA CATASTALE.pdf



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 385/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 293.000,00

Appartamento uso residenziale con cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA CASSIA n. 964, edificio A2, scala 3, interno 13, piano 4 - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 515, Sub. 32, Zc. 6, Categoria A2	Superficie commerciale	145,70 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato versa in cattive condizioni manutentive. In particolare, in diversi ambienti si riscontrano diffuse e rilevanti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di deterioramento degli intonaci.		
Vendita soggetta a IVA:	No		

