TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 522/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 522/2024 del R.G.E. 19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 137.000,00 19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 20

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

INCARICO

In data 22/05/2025, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00157 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it;arch.rgiannini@gmail.com, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 95582925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2026 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 ROCCABRUNA 122a, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto di vendita è la piena proprietà della porzione immobiliare, abitazione sita in Roma alla Via Roccabruna n. 122/A e precisamente:
-appartamento posto al piano seminterrato, distinto con il numero interno 1 (uno), composto di quattro virgola cinque vani catastali.

Detta porzione immobiliare risulta censita in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 346, particella 305, sub. 3, z.c. 6, cat. A/4, vani 4,5, classe 7, piano S1, Via Roccabruna n. 122/A, int. 1, R.C. EURO 604,25;

La porzione immobiliare in oggetto insiste in una costruzione per abitazioni a più unità immobiliari. Si eleva per due piani, terra e seminterrato, rispetto al livello stradale di Via Roccabruna, tale che l'abitazione in parola si trova a livello seminterrato (catastalmente S1) rispetto alla strada.
L'abitazione in oggetto distinta all'interno 1, ha accesso dal cancello pedonale posto su Via Roccabruna 122a che immette in una corte scoperta che è area urbana di altra proprietà dell'interno 2 del fabbricato, estranea all'immobile pignorato.

La zona urbana ricade nel quartiere periferico Casalotti Primavalle Municipio XIV fuori del G.R.A. settore Nord-Ovest.
Il tessuto urbano è caratterizzato prevalentemente da una edilizia a bassa intensità con tipologie residenziali puntiformi a villini, sorta storicamente con nuclei edilizi abusivi e inseriti in piani di recupero urbanistico.
Dal punto di vista della classificazione immobiliare, secondo l'OMI ricade nella fascia:
Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: ROMA
Comune: ROMA Fascia/zona:Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)
Codice zona: E12
Microzona: 89
Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.

L'abitazione INTERNO 1 in oggetto, al piano S1, è composta da un soggiorno a vista a cui si accede scendendo dalla detta corte privata (bene non oggetto del pignoramento e di solo passaggio pedonale), una rampa di tre gradini interna all'appartamento - un disimpegno con bagno e camera - un vano pranzo con angolo cottura e camino d'angolo e due vani accessori retrostanti comunicanti con la zona pranzo, legittimati a vani cantinati e che sono invece utilizzati a camera e vano ripostiglio/guardaroba.
Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile di 94,50mq

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ROCCABRUNA 122a, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile indica che l'immobile è pervenuto ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusto atto di compravendita del 26.05.2005 in notar Cerini Claudio di Roma rep. n. 199590/53743, trascritto il 31.05.2005 ai nn. 70433/41616, da potere di **** Omissis ****, alla quale il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto era pervenuto come appresso specificato:

Provenienza del terreno di sedime dell'immobile,
- Terreno in Roma Sezione Urbana D foglio 346 particella 19/b per essere pervenuto a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 22.03.1961 in notar D'angelo di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 24.03.1961 ai nn. 19336/12429, da potere di **** Omissis ****.
- Terreno in Roma foglio 346 particelle 45/b - 273/b Pervenuto a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 22.01.1964 in notar Giorgio Albertazzi di Roma rep. n. 38195/18922, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 06.02.1964 ai nn. 11232/7751, da potere di **** Omissis ****.

Si precisa nell'atto notarile di provenienza, compravendita del 26.05.2005 Notaio Cerini Claudio rep. n. 199590/53743 in capo agli esecutati, che la corte di accesso da Via Roccabruna 112a, ha solo passaggio pedonale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

l'ABITAZIONE INTERNO 1 piano S1 in oggetto, confinante con altra proprietà fg.346/part. 485, corte ad area urbana esclusiva censita al NCF al foglio 346 part.lla 305 sub. 501 per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	76,80 mq	1,00	76,80 mq	2,78 m	S1 - seminterrato
vani cantine	21,53 mq	29,50 mq	0,60	17,70 mq	2,27 m	S1 - seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**94,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**94,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce della estensione, conformazione e destinazione d'uso degli ambienti, il bene non è divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 346, Part. 305, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4
Dal **01/01/1992** al **23/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 346, Part. 305, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 604,25 Piano Via Roccabruna 122a S1 interno 1
Dal **23/11/2000** al **22/02/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 346, Part. 305, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

		Rendita € 604,25 Piano Via Roccabruna 122a S1 interno 1
Dal **22/02/2002** al **09/11/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 346, Part. 305, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 604,25 Piano Via Roccabruna 122a S1 interno 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	346	305	3	6	A4	7	4,5 vani	93 mq	604,25 €	S1	

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale, si sono rilevate delle difformità interne per varianti distributive e di diverso uso abitativo dei due vani cantinati retrostanti comunicanti con la cucina-pranzo ed altre difformità di cui si riferisce nel dettaglio al paragrafo sulla conformità edilizia dell'immobile.

PRECISAZIONI

Si precisa nell'atto notarile di provenienza, compravendita del 26.05.2005 Notaio Cerini Claudio rep. n. 199590/53743 in capo agli esecutati, viene indicato che l'ingresso della palazzina dal cancello è solo pedonale e quindi non utilizzabile ad un uso carrabile.
Si precisa inoltre che la corte di passaggio dal detto cancello pedonale su Via Roccabruna 122a, all'ingresso dell'immobile in oggetto, è area urbana privata di proprietà afferente all'appartamento interno 2 del fabbricato. Su tale area esclusiva in capo alla proprietà anche dell'interno 2, per atto di compravendita del **** Omissis **** Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio n. **** Omissis **** - trascrizione part. n. 74842.1/2009 di ROMA 1 è consentito il passaggio pedonale ai proprietari ed aventi causa dell'interno 1 pignorato.

PATTI

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

L'immobile è risultato occupato dalla debitrice esecutata e i figli che vi abitano.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente l'immobile in oggetto si trova in buono stato con materiali di buona qualità a seguito dei lavori interni di ristrutturazione dell'immobile risalenti ad epoca piuttosto recente.

PARTI COMUNI

Non vi è un condominio costituito per il fabbricato di quattro unità immobiliari.

Si precisa che la corte di passaggio dal cancello pedonale su Via Roccabruna 122a, all'ingresso dell'immobile in oggetto, è area urbana privata di proprietà afferente all'appartamento interno 2 del fabbricato.
Su tale area esclusiva in capo alla proprietà anche dell'interno 2, per atto di compravendita del **** Omissis **** Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio n. **** Omissis **** - trascrizione part. n. 74842.1/2009 di ROMA 1 è consentito il passaggio pedonale ai proprietari ed aventi causa dell'interno 1 pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura degli atti di provenienza dei terreni su cui è stato edificato l'immobile all'epoca degli atti del 1961 e 1964 di proprietà a **** Omissis ****, è stato dichiarato la mancanza di vincoli per canoni, censi e altri gravami pregiudizievoli indicati dal quesito.

Negli atti notarili di acquisto dei detti terreni di sedime dell'immobile:
- compravendita del 22.03.1961 in notar D'angelo di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 24.03.1961 ai nn. 19336/12429,
- compravendita del 22.01.1964 in notar Giorgio Albertazzi di Roma rep. n. 38195/18922, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 06.02.1964 ai nn. 11232/7751.

E' anche indicata oltre l'assenza dei gravami suddetti, l'accettazione ed il consenso della acquirente **** Omissis **** all'attraversamento nei propri terreni delle tubazioni di passaggio delle acque di scolo piovane e di scarico dei fabbricati dei lotti confinanti.

Si precisa che la corte di passaggio dal cancello pedonale su Via Roccabruna 122a, all'ingresso dell'immobile in oggetto, è area urbana privata di proprietà afferente all'appartamento interno 2 del fabbricato.
Su tale area esclusiva in capo alla proprietà anche dell'interno 2, per atto di compravendita del **** Omissis **** Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio n. **** Omissis **** - trascrizione part. n. 74842.1/2009 di ROMA 1 è consentito il passaggio pedonale ai proprietari ed aventi causa dell'interno 1 pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare in oggetto (abitazione interno 1 piano seminterrato) è inserita in un fabbricato di tre unità abitative più un'area esterna privata, che si eleva per due piani (piano seminterrato e piano terra) rispetto al livello stradale di accesso di Via Roccabruna.
La costruzione edificata abusivamente senza titolo edilizio nel 1960 (poi oggetto di sanatoria edilizia di seguito indicata), è stata realizzata con struttura di tipo misto muratura portante/pilastri e solai in cemento armato.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

Le facciate esterne sono rifinite ad intonaco in tinta rosso mattone.
La corte di accesso esterna che è area urbana privata estranea al pignoramento, presenta un cancello metallico pedonale al civico 122a di accesso su Via Roccabruna ed è in parte asfaltata e parte rivestita da piastrelle in klinker 30/30 posate a rombo.

Si accede all'interno 1 in oggetto percorrendo in discesa la detta area esterna privata e attraversando un cancelletto di legno bianco con sovrastante tettoia in doghe di plastica e recinzione in assi di legno posti in opera illegittimamente su detta corte o area privata, che ne delimitano una porzione che viene utilizzata in modo esclusivo all'appartamento interno 1 in oggetto. Accedendo al portoncino d'ingresso su detta porzione di corte, si devono scendere tre gradini interni in quanto il pavimento del soggiorno e gli altri vani sono posti a quota inferiore dal livello di accesso esterno.

L'immobile internamente è stato oggetto da parte degli esecutati di interventi di ristrutturazione in anni recenti (dopo l'acquisto del bene avvenuto il 26.05.2005).
Internamente l'appartamento presenta pavimento in piastrelle di Klinker 30/30 posate a rombo di color terra chiara/beige che interessa tutti gli ambienti ad eccezione del bagno anch'esso ristrutturato con materiali ceramici di buona qualità in stile classico con sanitari in vitreus china bianca e vasca ad incasso su muretti laterali.

Le pareti sono finite con tinte in vari colori a seconda degli ambienti, soffitti a tinta chiara.
Nell'ambiente principale di soggiorno via è una zona ad angolo cottura leggermente controsoffittata con faretti incassati ed un camino d'angolo. Il tutto di buona fattura e materiali.

La zona posteriore dell'immobile legittimata a vani cantinati, è posta a quota leggermente più alta (circa mezzo metro) è comunicante con il pranzo-cucina per mezzo di un varco con porta a libretto e una piccola rampa di tre gradini; è adibita a camera da letto con adiacente vano comunicante ad uso ripostiglio-cabina armadio. Medesime finiture degli altri ambienti con parete fondale del letto matrimoniale in tinta scura. Si precisa che tale utilizzo abitativo di questi vani retrostanti è illegittimo, essendo la destinazione d'uso autorizzata dal condono a vani cantinati.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera verniciati bianchi. Esternamente le finestre sono dotate di grate in ferro antintrusione.
L'impianto termico è costituito da termosifoni in moduli di acciaio verniciato bianco alimentati da una caldaia esterna autonoma a gas che è posizionata all'interno di una ulteriore porzione della detta corte privata, che forma un vano chiuso oltre che su tre lati, anche per esecuzione di una quarta parete di lato libero di accesso che è stato tamponato con un tramezzo e una porta metallica.

In questa nicchia così chiusa (porzione di corte privata non di proprietà dell'immobile in pignoramento), si affacciano inoltre le finestre del bagno e della camera adiacente dell'immobile oggetto del presente pignoramento.

Per motivi di ventilazione ed areazione risulta opportuno che la caldaia (ove non si conoscono le caratteristiche se di tipo stagno a doppia camera per interni ovvero per esterni) sia in diretta comunicazione con l'ambiente esterno, riscontrato anche che in tale nicchia chiusa si affacciano le finestre del bagno e della camera dell'immobile in oggetto.
Si ribadisce che tale vano o nicchia di corte privata non è ricompreso nella consistenza esclusiva dell'immobile in oggetto ed è stato illegittimamente chiuso sul fronte di accesso (quarta parete) con un tramezzo e porta metallica.

L'impianto elettrico è recente con quadro dotato di salvavita e magnetotermici luce/FM.
Non è stata fornita documentazione attestenza la conformità degli impianti tecnologici.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è risultato occupato dalla debitrice esecutata e i figli che vi abitano.

Risulta un provvedimento di assegnazione della casa coniugale di cui alla trascrizione del 20.03.2023 ai nn. 34511/24424, in godimento della casa familiare emesso il 12.03.2019 dal Tribunale di Roma rep. n. 59165, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****, avente per oggetto l'abitazione pignorata.

La trascrizione del provvedimento di assegnazione è precedente al pignoramento ma è comunque inopponibile alla procedura sia in considerazione del fatto che la assegnataria **** Omissis **** risulta anch'essa debitrice in relazione agli obblighi nascenti dal mutuo posto a base dell'esecuzione sia in considerazione del fatto che tale provvedimento di assegnazione risulta inopponibile al creditore ipotecario che abbia iscritto il proprio diritto di prelazione anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione (Cass. n. 7776 del 2016).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/03/1961** al **26/05/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio D'ANGELO di Roma	23/03/1961	---	---
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 3	24/03/1961	19336	12429
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/01/1964** al **26/05/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giorgio Albertazzi	22/01/1964	38195	18922
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 3	06/02/1964	11232	7751
		Registrazione			

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/07/2005** al **22/03/2026**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Claudio Cerini	26/07/2005	199590	53743
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	31/05/2005	70433	41616
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è pervenuto ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusto atto di compravendita del 26.05.2005 in notar Cerini Claudio di Roma rep. n. 199590/53743, trascritto il 31.05.2005 ai nn. 70433/41616, da potere di **** Omissis ****, alla quale il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto era pervenuto come appresso specificato:

- Terreno in Roma Sezione Urbana D foglio 346 particella 19/b Pervenuto a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà, per atto di compravendita del 22.03.1961 in notar D'angelo di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 24.03.1961 ai nn. 19336/12429, da potere di **** Omissis ****.

- Terreno in Roma foglio 346 particelle 45/b - 273/b Pervenuto a **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà, per atto di compravendita del 22.01.1964 in notar Giorgio Albertazzi di Roma rep. n. 38195/18922, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 06.02.1964 ai nn. 11232/7751, da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 25/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO
  Iscritto a Roma 1 il 31/05/2005
  Reg. gen. 70434 - Reg. part. 21259
  Quota: 1/1
  Importo: € 308.370,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 205.580,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE
  Iscritto a Roma 1 il 20/03/2023
  Reg. gen. 34512 - Reg. part. 4843
  Quota: 1/2
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca a garanzia mutuo 53744/199591 del 26/05/2005** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO
  Iscritto a Roma 1 il 16/05/2025
  Reg. gen. 61801 - Reg. part. 11380
  Quota: 1/1
  Importo: € 308.370,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 205.580,00

Trascrizioni

- **Assegnazione della casa familiare**
  Trascritto a Roma 1 il 20/03/2023
  Reg. gen. 34511 - Reg. part. 24424
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: TRASCRIZIONE del 20.03.2023 ai nn. 34511/24424, nascente da atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso il 12.03.2019 dal Tribunale di Roma rep. n. 59165, a favore di ##********** nata a ***** il********** codice fiscale ********** Omissis **** ********** nato a ****** il ********** codice fiscale **********##, avente per oggetto: - Abitazione di tipo popolare (A4) in Roma foglio 346 particella 305 sub.3 Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione: Esente ai sensi di legge trattandosi di provvedimento in materia di diritto di famiglia. La detta formalità non è cancellabile.
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a Roma 1 il 31/05/2024
  Reg. gen. 65802 - Reg. part. 49916
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

La formalità della Assegnazione della casa familiare Trascritta a Roma 1 il 20/03/2023 Reg. gen. 34511 - Reg. part. 24424

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

A favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** non è cancellabile.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.09 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' DA RISTRUTTURARE - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI". Ricompreso nel perimetro del programma integraton.2.

Carta della qualità: aggiornata con la Determinazione Dirigenziale Rep. n. 2290/2025 – prot. QF126211 del 24.09.2025.
Tavola G1.09 - nessuna prescrizione.

Rete Ecologica: SISTEMA INSEDIATIVO - programma integrato.

P.T.P.R.:
Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - paesaggio degli insediamenti urbani.
Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - aree urbanizzate del PTPR.
Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano - viabilità e infrastrutture storiche - art.60 co2 L.R. 38/1999.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare in oggetto è porzione di un fabbricato, edificato senza titolo edilizio nei primi anni Sessanta dalla allora proprietaria del terreno **** Omissis **** che edificato l'immobile spontaneamente senza autorizzazioni edilizie.

Per l'immobile in oggetto è stata presentata a nome del marito della **** Omissis ****, **** Omissis ****, istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 assunta con prot. 87/120026/sott.1 del 21.05.1987 piano S1 - interno 1 a cui è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.312414 del 24.02.2004.

Abbinata alla detta rilasciata concessione in sanatoria è dichiarato che quanto realizzato abusivamente e assentito dal titolo abilitativo è rappresentato nella planimetria catastale depositata con il n. 40265.1/2000.
Non si sono rilevati ulteriori titoli edilizi e pratiche di agibilità in sanatoria.

Lo stato dei luoghi rilevato non è conforme alla planimetria catastale n. 40265.1/2000 abbinata alla detta rilasciata concessione in sanatoria n.312414 del 24.02.2004.

Si sono infatti riscontrati interventi edilizi interni che hanno modificato la distribuzione interna degli spazi con modifiche della zona ingresso-soggiorno con demolizione delle tramezzature del piccolo vano ripostiglio

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

interno che è stato inglobato nella superficie del soggiorno e zona pranzo-angolo cottura; nonchè allargamento e rifacimento del bagno con demolizione e ricostruzione del tramezzo divisorio con l'adiacente camera.

Inoltre, è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso dei locali retrostanti (legittimati dalla sanatoria e abbinata planimetria catastale a vani cantinati) in uso abitativo (camera da letto e vano guardaroba/spogliatoio) mediante opere di abbassamento del pavimento (legittimati dalla sanatoria ad H=1.97m) di circa 0,30m (attuale H=2,27m) per realizzare una maggiore altezza interna fruibile e demolizione di due gradini.

Si ribadisce inoltre che la piccola porzione di corte chiusa che è area urbana privata di proprietà estranea al bene pignorato (censita in categoria F/1 al foglio 346, part. 305, sub. 501), frontistante le finestre del bagno e camera adiacente, è stata illegittimamente tamponata da un tramezzo con porta metallica a vetri in uso esclusivo all'immobile pignorato senza titolarità.

In tale piccola porzione di corte privata è posizionata la caldaia a gas dell'impianto di riscaldamento dell'immobile oltre una lavatrice.
Le finestre del bagno e della adiacente camera dell'immobile che si affacciano in tale porzione di corte comune, sono così attualmente prive della necessaria illuminazione e ventilazione naturale come prescritto delle norme sanitarie ed dal vigente regolamento edilizio del Comune di Roma.

Le opere sopra descritte, eseguite dopo il rilascio della sanatoria, non risultano dotate di titolo edilizio quindi abusive ed in merito ad una loro valutazione, viste le attuali disposizioni normative urbanistiche del DPR 380/2001, del regolamento edilizio del Comune di Roma (prescrizioni di fattori di illuminazione e ventilazione naturale delle finestre; altezze utili nette ai fini abitativi min=2,70m), si valutano allo stato attuale prive dei necessari requisiti di conformità ed asseverabilità nell'ipotesi di una eventuale pratica edilizia in accertamento di conformità postumo.

Anche l'ipotesi di una eventuale presentazione di una istanza di sanatoria postuma ai sensi del combinato disposto dell'art. 40 L.47/85 e art. 46 DPR 380/2001 entro i 120 giorni dal Decreto di Trasferimento, non risulta attuabile in quanto le ragioni del credito, nel caso in specie rappresentate dalla originaria ipoteca del mutuo del 26/05/2005 sono successive alla scadenza dei termini dell'ultimo condono L. 326/2003 e L.R. 12/2004 al 10 dicembre 2004.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, si devono stimare i costi necessari per le opere edilizie di ripristino allo stato di legittimità dei luoghi come rappresentato dalla detta planimetria catastale unita alla detta concessione in sanatoria rilasciata n.312414 del 24.02.2004.

Si valutano quindi le seguenti spese per opere edilizie necessarie per il ripristino dei luoghi alla conformità della concessione in sanatoria:

1) - Ripristino della quota di pavimento dei vani cantinati alla quota conforme alla Concessione in sanatoria (H=1,97m) e dei due gradini demoliti.
Considerando una superficie netta di circa 22mq (i due vani cantinati) ed un costo parametrico sintetico desunto dai prezzi correnti per l'edilizia (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE Collegio Ingegneri e Architetti Milano 2024 unico prezziario di riferimento sintetico che viene unanimemente adottato su tutto il territorio nazionale), per la tipologia B risanamento conservativo per edilizia residenziale di tipo economico presenta un costo parametrico complessivo di euro 1.214/mq per tutte le voci di realizzazione dell'edificio. Nel caso in specie, trattandosi solo di fare un riempimento della quota del solaio esistente si valutano le incidenze percentuali delle seguenti voci d'opera:
sottofondi e impermeabilizzazioni e coibentazioni = 5,57% + pavimenti e rivestimenti = 7,42% = totale percentuale incidenza 12,99% x euro 1.214/mq = euro 158/mq x 22mq = in cifra tonda euro 3.500,00.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

2) - ripristino delle tramezzature del ripostiglio interno zona soggiorno-ingresso + riposizionamento tramezzo bagno/camera e opere di finitura annesse; ed inoltre demolizione del tramezzo della parete della corte chiusa e delle recinzioni in legno che delimitano il passaggio attuale verso l'immobile sulla corte privata. Totale tramezzi da ripristinare = 23mq. Incidenze percentuali delle seguenti voci d'opera:
demolizioni = 9,42% + pavimenti e rivestimenti = 7,42% + murature e intonaci = 12,09% + tinteggiature = 3,04% + opere da falegname = 12,10% = totale percentuale incidenza 44,07% x euro 1.214/mq = euro 535/mq x 23mq = in cifra tonda euro 12.300,00.

A cui vanno aggiunti gli oneri per spese tecniche professionali di presentazione delle pratiche edilizie (CILA postuma spontanea per ripristino della conformità), per un costo complessivo stimabile in euro 16.500,00 da porre in detrazione al valore di stima.

In totale si valutano oneri di regolarizzazione per euro 16.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è un condominio costituito per il villino di quattro unità immobiliari. Non vi sono oneri condominiali formali.

Negli atti notarili originari di acquisto dei detti terreni di sedime dell'immobile:
- compravendita del 22.03.1961 in notar D'angelo di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 24.03.1961 ai nn. 19336/12429,
- compravendita del 22.01.1964 in notar Giorgio Albertazzi di Roma rep. n. 38195/18922, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 06.02.1964 ai nn. 11232/7751.
Sono indicati l'accettazione ed il consenso all'attraversamento nei propri terreni delle tubazioni di passaggio delle acque di scolo piovane e di scarico dei fabbricati dei lotti confinanti.

Si precisa che la corte di passaggio dal cancello pedonale su Via Roccabruna 122a, all'ingresso dell'immobile in oggetto, è area urbana privata di proprietà afferente all'appartamento interno 2 del fabbricato.
Su tale area esclusiva in capo alla proprietà anche dell'interno 2, per atto di compravendita del **** Omissis **** Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio n. **** Omissis **** - trascrizione part. n. 74842.1/2009 di ROMA 1 è consentito il passaggio pedonale ai proprietari ed aventi causa dell'interno 1 pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ROCCABRUNA 122a, interno 1, piano S1
  Oggetto di vendita è la piena proprietà della porzione immobiliare, abitazione sita in Roma alla Via Roccabruna n. 122/A e precisamente: -appartamento posto al piano seminterrato, distinto con il numero interno 1 (uno), composto di quattro virgola cinque vani catastali. Detta porzione immobiliare risulta censita in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 346, particella 305, sub. 3, z.c. 6, cat. A/4, vani 4,5, classe 7, piano S1, Via Roccabruna n. 122/A, int. 1, R.C. EURO 604,25; La porzione immobiliare in oggetto insiste in una costruzione per abitazioni a più unità immobiliari. Si eleva per due piani, terra e seminterrato, rispetto al livello stradale di Via Roccabruna, tale che l'abitazione in parola si trova a livello seminterrato (catastalmente S1) rispetto alla strada. L'abitazione in oggetto distinta all'interno 1, ha accesso dal cancello pedonale posto su Via Roccabruna 122a che immette in una corte scoperta che è area urbana di altra proprietà dell'interno 2 del fabbricato, estranea all'immobile pignorato. La zona urbana ricade nel quartiere periferico Casalotti Primavalle Municipio XIV fuori del G.R.A. settore Nord-Ovest. Il tessuto urbano è caratterizzato prevalentemente da una edilizia a bassa intensità con tipologie residenziali puntiformi a villini, sorta storicamente con nuclei edilizi abusivi e inseriti in piani di recupero urbanistico. Dal punto di vista della classificazione immobiliare, secondo l'OMI ricade nella fascia: Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona:Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA) Codice zona: E12 Microzona: 89 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. L'abitazione INTERNO 1 in oggetto, al piano S1, è composta da un soggiorno a vista a cui si accede scendendo dalla detta corte privata (bene non oggetto del pignoramento e di solo passaggio pedonale), una rampa di tre gradini interna all'appartamento - un disimpegno con bagno e camera - un vano pranzo con angolo cottura e camino d'angolo e due vani accessori retrostanti comunicanti con la zona pranzo, legittimati a vani cantinati e che sono invece utilizzati a camera e vano ripostiglio/guardaroba. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile di 94,50mq
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 346, Part. 305, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 137.000,00
  Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
  Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
  Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
  Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
  Vimm = Sc x Vmq
  dove:
  Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
  Sc = sup. commerciale;
  Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

  Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

  PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2025
  Dal punto di vista della classificazione immobiliare, secondo l'OMI ricade nella fascia:
  Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: ROMA

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

Comune: ROMA Fascia/zona:Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)
Codice zona: E12 Microzona: 89 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.
Nonchè si sono valutati anche i valori dichiarati dai listini ufficiali: TECNOBORSA B.I.R. 2025 - Borsino immobiliare di Roma IMMOBILIARE.IT ecc..

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE RESIDENZIALI AD APPARTAMENTI PARI AD EURO 2.100,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 94,50.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/affacci (piano seminterrato con affacci su corte interna = -0,15% (0,85);
K2 = estensione dell'immobile = 0% (1,00) taglio ordinario.
K3 = stato di manutenzione, l'immobile si trova in buone condizioni interne con materiali di recente ristrutturazione = 0% (1,00);
K4 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene si valuta libero dall'occupazione non opponibile al pignoramento
K5 = regolarità urbanistica. Si sono rilevate alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi della concessione in sanatoria citata. Si sono valutati oneri di regolarizzazione e ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla sanatoria per euro 16.500,00 posti in detrazione al valore di stima.

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO (PIENA PROPRIETA') IN REGIME DI LIBERO MERCATO:
Va = 94,50mq x euro 2.100,00/mq x (k1)0,85 x (k2)1,00 x (k3)1,00 x (k4)1,00 - (k5)=-euro 16.500,00 = euro 152.182,50
A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, pari in cifra tonda ad euro 137.000,00 (euro centotrentasettemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA ROCCABRUNA 122a, interno 1, piano S1	94,50 mq	0,00 €/mq	€ 137.000,00	100,00%	€ 137.000,00
				Valore di stima:	€ 137.000,00

Valore di stima: € 137.000,00

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

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

RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA
Oggetto di vendita è la piena proprietà della porzione immobiliare, abitazione sita in Roma alla Via Roccabruna n. 122/A e precisamente:
- appartamento posto al piano seminterrato, distinto con il numero interno 1 (uno), composto di quattro virgola cinque vani catastali.

L'abitazione ha accesso dal cancello su Via Roccabruna 122a solo pedonale per passaggio su corte esterna, area urbana privata di altra proprietà.
Su tale corte è consentito il passaggio pedonale per accedere all'interno 1 oggetto del presente pignoramento.

La zona urbana ricade nel quartiere periferico Casalotti Primavalle Municipio XIV fuori del G.R.A. settore Nord-Ovest.

L'abitazione INTERNO 1 piano S1 è composta da soggiorno con tre gradini a scendere - un disimpegno con bagno e camera - un vano pranzo con angolo cottura e due vani accessori ad uso cantinato retrostanti comunicanti.
Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile di 94,50mq

CONFINI:
l'ABITAZIONE INTERNO 1 piano S1 in oggetto, confinante con altra proprietà fg.346/part. 485, corte ad area urbana privata attualmente censita al NCF al foglio 346 part.lla 305 sub. 501 per due lati, salvo altri.

DATI CATASTALI:
L'immobile è censito al NCF del Comune di Roma al foglio 346 particella 305 sub. 3 zona censuaria 6 categoria A/4 classe 7 consistenza 4,5 vani, sup. catastale 93mq, rendita euro 604,25.

STATO CONSERVATIVO:
Si rileva complessivamente un buono stato di conservazione per lavori interni abbastanza recenti.

STATO OCCUPAZIONE:
L'immobile è risultato occupato dalla debitrice esecutata e i figli che vi abitano con titolo di assegnazione non opponibile. Alla vendita viene stimato libero.

REGOLARITA' EDILIZIA:
Per l'immobile in oggetto è stata presentata istanza di condono edilizio L.47/85 prot. 87/120026/sott. 1 del 21.05.1987 piano S1 - int.1 a cui è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 312414 del 24.02.2004.
Non si sono rilevati ulteriore pratiche di agibilità in sanatoria.

Per rilevate difformità alla concessione in sanatoria sono stati valutati i costi di regolarizzazione e ripristino dello stato dei luoghi già detratti dal valore finale di stima.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

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 25/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giannini Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale attuale
- ✓ N° 2 Altri allegati - atto di provenienza in capo agli esecutati
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione fotografica stato attuale
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione condono edilizio e concessione in sanatoria
- ✓ N° 5 Altri allegati - riferimenti economici del mercato immobiliare in zona
- ✓ N° 6 Altri allegati - visure ipocatastali aggiornate (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - prezzario tipologie edilizie Milano 2024
- ✓ N° 8 Altri allegati - planimetria grafica degli interventi abusivi realizzati

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 522/2024 DEL R.G.E.

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

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ROCCABRUNA 122a, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 346, Part. 305, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4	**Superficie**	94,50 mq
Stato conservativo:	Complessivamente l'immobile in oggetto si trova in buono stato con materiali di buona qualità a seguito dei lavori interni di ristrutturazione dell'immobile risalenti ad epoca piuttosto recente.		
Descrizione:	Oggetto di vendita è la piena proprietà della porzione immobiliare, abitazione sita in Roma alla Via Roccabruna n. 122/A e precisamente: -appartamento posto al piano seminterrato, distinto con il numero interno 1 (uno), composto di quattro virgola cinque vani catastali. Detta porzione immobiliare risulta censita in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 346, particella 305, sub. 3, z.c. 6, cat. A/4, vani 4,5, classe 7, piano S1, Via Roccabruna n. 122/A, int. 1, R.C. EURO 604,25; La porzione immobiliare in oggetto insiste in una costruzione per abitazioni a più unità immobiliari. Si eleva per due piani, terra e seminterrato, rispetto al livello stradale di Via Roccabruna, tale che l'abitazione in parola si trova a livello seminterrato (catastalmente S1) rispetto alla strada. L'abitazione in oggetto distinta all'interno 1, ha accesso dal cancello pedonale posto su Via Roccabruna 122a che immette in una corte scoperta che è area urbana di altra proprietà dell'interno 2 del fabbricato, estranea all'immobile pignorato. La zona urbana ricade nel quartiere periferico Casalotti Primavalle Municipio XIV fuori del G.R.A. settore Nord-Ovest. Il tessuto urbano è caratterizzato prevalentemente da una edilizia a bassa intensità con tipologie residenziali puntiformi a villini, sorta storicamente con nuclei edilizi abusivi e inseriti in piani di recupero urbanistico. Dal punto di vista della classificazione immobiliare, secondo l'OMI ricade nella fascia: Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona:Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA) Codice zona: E12 Microzona: 89 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. L'abitazione INTERNO 1 in oggetto, al piano S1, è composta da un soggiorno a vista a cui si accede scendendo dalla detta corte privata (bene non oggetto del pignoramento e di solo passaggio pedonale), una rampa di tre gradini interna all'appartamento - un disimpegno con bagno e camera - un vano pranzo con angolo cottura e camino d'angolo e due vani accessori retrostanti comunicanti con la zona pranzo, legittimati a vani cantinati e che sono invece utilizzati a camera e vano ripostiglio/guardaroba. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata vendibile di 94,50mq		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato occupato dalla debitrice esecutata e i figli che vi abitano.		

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO
  Iscritto a Roma 1 il 31/05/2005
  Reg. gen. 70434 - Reg. part. 21259
  Quota: 1/1
  Importo: € 308.370,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 205.580,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE
  Iscritto a Roma 1 il 20/03/2023
  Reg. gen. 34512 - Reg. part. 4843
  Quota: 1/2
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca a garanzia mutuo 53744/199591 del 26/05/2005** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO
  Iscritto a Roma 1 il 16/05/2025
  Reg. gen. 61801 - Reg. part. 11380
  Quota: 1/1
  Importo: € 308.370,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 205.580,00
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
  Trascritto a Roma 1 il 31/05/2024
  Reg. gen. 65802 - Reg. part. 49916
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227