TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. *** omissis ***, nell'Esecuzione Immobiliare 545/2024 del R.G.E.

promossa da

****** omissis ******

contro

****** omissis ******

****** omissis ******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 545/2024 del R.G.E. 18
Lotto Unico 18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 19

INCARICO

All'udienza del 22/05/2025, il sottoscritto ****** omissis ******, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2025 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 Val di Cogne n. 12, scala B, interno 16, piano 4 (Coord. Geografiche: 41,56, 26.42, 12,31,41,.92)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento situato in un fabbricato condominiale nel quartiere Conca d'Oro del III° Municipio di Roma Capitale, via Val di Cogne n. 12, in adiacenza alla piazza Conca d'Oro, sede della fermata metro linea B1 - Conca d'Oro. La zona è carente di parcheggi ma è comunque servita da ogni genere di servizi quali trasporti pubblici, scuole ecc.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Relativamente alla procedura 545/2024 risulta negli atti del fascicolo di esecuzione il certificato del notaio ****** omissis ****** in data 5 giugno 2024, integrato con certificazione del 11 marzo 2025 stesso rogante.
Relativamente alla procedura 718/20258 risulta negli atti del fascicolo di esecuzione il certificato in data 11/07/2025 del notaio ****** omissis ******.

TITOLARITÀ

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

- ****** omissis ******
- ****** omissis ******

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

- ****** omissis ******
- ****** omissis ******

CONFINI

L'appartamento confina con la scala condominiale, con l'int.15, l'area a distacco lato rampa garage, l'int. 8 della scala C e la chiostrina condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,40 mq	91,93 mq	1	91,93 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	3,49 mq	3,82 mq	0,25	0,95 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	5,28 mq	5,28 mq	0,25	1,32 mq	3,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**94,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**94,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non risultando istanze di condono edilizio, il balcone risultato chiuso dalla finestratura è considerabile quale "balcone scoperto", comprendendo quindi nella stima il relativo costo per la rimozione della finestratura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/10/1959** al **04/05/2005**	****** omissis ****** proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 269, Part. 172, Sub. 41, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Piano 4
Dal **04/05/2005** al **08/02/2007**	****** omissis ****** proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 269, Part. 172, Sub. 41, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 1,68 Piano 4
Dal **08/02/2007** al **27/06/2007**	****** omissis ****** proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 269, Part. 172, Sub. 41, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 4
Dal **27/06/2007** al **26/07/2017**	****** omissis ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 269, Part. 172, Sub. 41, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani

	proprietà per 1/2 *** omissis *** proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	Rendita € 1,68 Piano 4
Dal **26/07/2017** al **07/03/2026**	*** omissis *** proprietà per 1/2 *** omissis *** proprietà per 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 269, Part. 172, Sub. 41, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 1.032,91 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	269	172	41	4	A2	2	5	95 mq	1032,91 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali spettanti per legge nonché provvedere alla regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale.

STATO CONSERVATIVO

Pur non essendo necessarie opere di manutenzione si rileva come a seguito della utilizzazione quale studio dentistico saranno necessarie opere di ripristino meglio descritte nella stima.

PARTI COMUNI

Il condominio di Via Val di Cogne 12 si è costituto nel 2007, successivamente alla vendita da parte dell'Ente proprietario delle unità immobiliari costituenti il fabbricato.
Nel regolamento non risultano in favore dell'unità immobiliare parti comuni da poter considerare quali consistenze aggiuntive rispetto la singola unità immobiliare oggetto di stima.

Risulta vietato nel regolamento destinare gli immobili a sedi di associazioni partitiche e politiche, clubs e circoli pubblici e/o privati, scuole di musica, canto, ballo, sala da gioco, discoteche, ambulatori di profilassi ecc.
In base le tabelle millesimali, all'appartamento int. 16 della scala B competono mm.14.72 relativamente all'intero fabbricato (tab. A), mm. 21.77 della zona partenza scale, ingresso, androne, atrio esterno del fabbricato (tab. A1); mm. 53.25 inerenti alle scale e l'androne di ciascuna scala (tab. B), mm. 54,68 relativamente all'impianto ascensore della scala (tab. C); mm. 25.91 relativamente all'impianto di riscaldamento condominiale (tab. D).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento affaccia su due opposti lati, uno a sud ovest lungo la facciata prospiciente la rampa garage, e l'altro a nord-est, all'interno di una delle due chiostrine condominiali. L'entrata avviene attraverso un portoncino di leggera blindatura che immette in una sala di mq. 23.74, comprensiva del corridoio ove avviene la dislocazione ai restanti ambienti. In senso orario lungo il lato con affaccio a sud-ovest vi è una prima stanza (1) di mq. 17.19, quindi una ulteriore stanza (2) di mq. 13.80, uno stanzino privo di finestra di mq. 5.74, una ulteriore stanza di mq. 14.19 (3) dotata di un balcone di mq. 3.82 risultato chiuso da una finestratura in alluminio bianco e doppi vetri.
Lungo il lato a nord-est vi è quindi un piccolo armadio a muro ed il bagno di mq. 4.74, comprensivo di doccia, lavandino, water, bidè. La finestra del bagno si affaccia su un terrazzino di mq. 5.28 prospicente la chiostrina condominiale e ove è stata installata una caldaia per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Il terrazzino interessa quindi anche la sala d'entrata, per mezzo di una porta finestra che ne consente l'accesso.
Il tutto per una superficie utile complessiva pari a mq. 79,40.
La sala con il corridoio e la stanza (1) sono dotate di controsoffittatura e hanno quindi una ridotta altezza di metri 2.65, mentre nei restanti ambienti l'altezza pavimento/soffitto è pari a ml. 2.96.
Il bagno é dotato di rivestimenti, sanitari e rubinetterie di buona qualità. Il pavimento é in piastrelle 10*30 come il rivestimento, posizionato fino a metri 2.14 da terra ed è dotato di doccia, lavandino, water, bidè.
La restante pavimentazione dell'appartamento è costituita da parquet laminato di natura commerciale.
Le porte di natura commerciale sono a scomparsa salvo che nel bagno; le finestre sono in doppi vetri e struttura mista in pvc, salvo che nel bagno ove è stato lasciato il preesistente infisso in legno e vetro semplice.
L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale con termosifoni dotati di termovalvole e contabilizzatori.
L'impianto elettrico reca interruttori e prese di recente costituzione, in assenza della certificazione d'installazione.

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato dislocato su sette livelli più copertura, ove al piano interrato trova collocazione una autorimessa, al piano terra vi sono locali ad utilizzo commerciale, due unità oltre l'entrata e l'androne condominiale, quindi quattro piani tipo ove sono dislocati otto appartamenti a piano (2+4+2) sulle tre scale A, B, e C, poi il piano attico con sei appartamenti e il piano copertura ove sono dislocati soffitte private e terrazzi.
Il fabbricato è stato realizzato con una struttura in pilastri, travi e solai in cemento armato. La facciata è stata rifinita al quarzo salvo che al piano terra ove ha trovato impiego un rivestimento in lastre di travertino.
L'entrata condominiale avviene attraverso un primo cancello che immette su un cortile di passaggio fino all'entrata al fabbricato, custodita da un'ampia porta in ferro e vetri. Vi è quindi l'androne comprensivo di pavimento e rivestimenti in marmo, nonché di controsoffittatura in zona atrio. L'androne immette quindi nella galleria che conduce alle tre scale A, B e C, dotate di ascensore in vano. Il vano scala B è costituito da una singola rampa rivestita in marmo, ringhiera metallica e pareti in tinta chiara.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/10/1959** al **04/05/2005**	****** omissis ******	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** omissis ****	02/10/1959	29221	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Rm3	03/10/1959		35810
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **04/05/2005** al **08/02/2007**	****** omissis ******	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** omissis ****		320932	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Rm1	01/06/2005	71024	41723
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/02/2007** al **27/06/2007**	****** omissis ******	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** omissis ****	08/02/2007	75973	16789
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Rm1	16/02/2007		10763
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal **27/06/2007** al **26/07/2017**	****** omissis ****** proprietà 1/2 ****** omissis ****** proprietà 1/2	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		*** omissis ***	27/06/2007	75337	24046
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Rm1	20/07/2007		51101
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/07/2017** al **24/03/2026**	****** omissis ****** proprietà 1/2 ****** omissis ****** proprietà ½	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		*** omissis ***	26/07/2017	61570	39927
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Rm1	01/08/2017	94454	64186
		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 per la quota di un mezzo alla signora ****** omissis ******con un primo atto di acquisto del notaio ****** omissis ****** in data 27 giugno 2007 rep. 75337 trascritto a Rm1 con form. 51101 del 20 luglio 2007, ove unitamente al signor ****** omissis ** **** che acquistava la residua quota di 1/2, veniva acquisito dalla ****** omissis ******

Con successivo atto a rogito del notaio ****** omissis ****** in data 26 luglio 2017 rep. 61570, form. 64186 del 1agosto 2017, la esecutata signora ****** omissis ******ha acquistato la metà dello immobile dal signor ****** omissis ******.

Precedentemente, l'immobile veniva venduto alla ****** omissis ****** dalla ****** omissis ****** con rogito del notaio ****** omissis ******rep. 75973 del 8 febbraio 2007 trascritto a Rm1 con form. n. 10763 del 16 febbraio

2007.

Ancora in precedenza, la *** omissis ***lo acquistava dalla *** omissis ***con rogito in data 04/05/2005 rep. 320932 notaio *** omissis ***trascritto a Rm1 con form. 41723 del 1giugno 2005.

Ancora in precedenza, *** omissis *** aveva acquistato l'intera palazzina comprendente anche l'immobile oggetto di esecuzione, dai costruttori *** omissis *** con rogito del notaio *** omissis *** di Roma rep. 29221 trascritto a Rm3 al n. 35810 del 3 ottobre 1959.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile in atti come integrata dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RM1 aggiornate al 06/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 16/02/2007
  Reg. gen. 31530 - Reg. part. 6087
  Importo: € 370.597,94
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 247.065,29
  Note: L'importo del debito corrisponde alla quota frazionata da atto notaio *** omissis *** del 8/02/2007 rep. 75974 annotata con form. 33072 del 20/04/2007. Annotata ulteriormente con form. 877 del 28/01/2025 per cessione d'ipoteca
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
  Iscritto a RM1 il 05/10/2012
  Reg. gen. 97208 - Reg. part. 13660
  Quota: 1/2
  Importo: € 632.983,42
  A favore di *** omissis ***
  Contro *** omissis ***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 316.491,71
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a RM1 il 22/03/2016
  Reg. gen. 30139 - Reg. part. 4839
  Quota: 1/2
  Importo: € 317.000,00
  A favore di *** omissis ***
  Contro *** omissis ***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 251.801,39
  Spese: € 10.054,11
  Interessi: € 55.144,50
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a RM1 il 06/03/2020
  Reg. gen. 26336 - Reg. part. 4475

Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di *** ***omissis*** ***
Contro *** ***omissis*** ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.446,00
Data: 11/04/2019
N° repertorio: 3665
Note: ATTO GIUDIZIARIO EMESSO DAL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA DECRETO INGIUNTIVO N.5266/19 RG N. 12666/19 E REP. N. 3665/19

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RM1 il 16/05/2024
  Reg. gen. 58755 - Reg. part. 44737
  A favore di *** ***omissis*** ***
  Contro Imperiale *** ***omissis*** ***
  Formalità a carico della procedura
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RM1 il 03/06/2024
  Reg. gen. 66422 - Reg. part. 50381
  Quota: 1/1
  A favore di *** ***omissis*** ***
  Contro *** ***omissis*** ***
  Formalità a carico della procedura
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RM1 il 30/06/2025
  Reg. gen. 83886 - Reg. part. 61209
  Quota: 1/1
  A favore di *** ***omissis*** ***
  Contro Imperiale *** ***omissis*** ***
  Formalità a carico della procedura
  Note: PROCEDURA RIUNITA E.I. 718/2025 TRASRIZIONE IN FAVORE DEL SIG. *** omissis *** E CONTRO LE *** ***omissis*** ***, DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO ALL'ESITO NEGATIVO DELL'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DI CUI ALL'ATTO DI PRECETTO PER COMPLESSIVI EURO 191.100,35 NOTIFICATO IN DATE 16-18-19/04/2025.

Annotazioni a iscrizioni

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE
Iscritto a RM1 il 28/01/2025
Reg. gen. 8858 - Reg. part. 877
Quota: 1/1
A favore di *** ***omissis*** ***

Contro *** ***omissis*** ***

Formalità a carico della procedura
Note: 800 PARZIALE CESSIONE DELL'IPOTECA Numero di registro particolare 6087 del 16/02/2007

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. vigente di Roma Capitale è stato adottato con delibera di C.C. n. 333/2003 ed approvato con delibera n. 18/2008. L'area edilizia che comprende il fabbricato è classificata quale Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1

Le N.T.A. regolamentano la disciplina urbanistica di tale zona agli Art.44,45 e 46.

L'art. 44 - Norme generali, esplica che per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

Gli interventi ammessi sono finalizzati al mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico, alla conservazione degli edifici di valore architettonico; al miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; alla qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici e alla presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

L'art 45 - Tessuti della Città consolidata, prescrive:

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;

e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;

f) Parcheggi non pertinenziali.

Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

Quindi l'Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1) prescrive:

Che gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:

a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l’incremento del verde esistente;

b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;

c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell’occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere” a CU/b;

e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”.

f) Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Il complesso edilizio si erge su una originaria area di mq. 1.420 acquistata dai Costruttori dalla Società Generale Immobiliare di Lavori di Utilità Pubblica od agricola; per l'edificato veniva rilasciata in data 18 maggio 1955 dal Comune di Roma una prima licenza n. 1600 del 14 luglio 1955 su progetto approvato dalla C.E.C. in data 24 maggio 1955.
Successivamente, veniva rilasciata licenza in variante n. 2418 del 22/10/1956 su progetto approvato dalla C.E.C. in data 2 ottobre 1956.
In data 12 gennaio 1957 veniva quindi rilasciata la dichiarazione di abitabilità n. 56.

In base allo stato dei luoghi rilevato, rispetto la planimetria di progetto la pianta dell'unità è risultata realizzata in una maggiore consistenza, rientrabile salvo migliore accertamento esteso alla consistenza del realizzato fabbricato condominiale, nella casistica di cui all'art. 34 - ter comma 4 D.P.R. 380/2001; è altresì risultata realizzata la chiusura del balcone posizionato sul fronte della facciata lato rampa, previa posa di un infisso in alluminio e vetri. Sono risultate altresì realizzate varie opere interne funzionali all'utilizzo dell'appartamento quale studio dentistico, quindi l'accorpamento del vano cucina all'originario ingresso per la realizzazione di una sala d'attesa, la realizzazione di uno stanzino privo di finestra previo ridimensionamento delle originarie stanze affacciantesi a sud.
Per tali difformità riscontrate non si è avuto notizia di eventuali sanzioni irrogate o pratiche amministrative e/o di condono intraprese.

L’immobile è privo delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici nonché del certificato A.P.E., attualmente non conseguibile per l’utilizzo quale studio dentistico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.569,53

Le spese a carico del futuro acquirente saranno meglio da definire sulla base della documentazione condominiale relativamente all'effettivo periodo di spettanza come da legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Val di Cogne n. 12, scala B, interno 16, piano 4
  L'unità immobiliare è costituita da un appartamento situato in un fabbricato condominiale nel quartiere Conca d'Oro del III° Municipio di Roma Capitale, via Val di Cogne n. 12, in adiacenza alla piazza Conca d'Oro, sede della fermata metro linea B1 - Conca d'Oro. La zona è carente di parcheggi ma è comunque servita da ogni genere di servizi quali trasporti pubblici, scuole ecc.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 269, Part. 172, Sub. 41, Zc. 4, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 372.156,00
  L'appartamento è quindi risultato oggetto di modifiche interne per un utilizzo quale studio medico odontoiatrico. Quantunque non è risultata prodotta la documentazione amministrativa occorsa a tal fine, unitamente alla certificazione degli impianti tecnologici (elettrico, idraulico ecc.).

  Di conseguenza occorre eseguire la stima considerando un utilizzo ordinario, quale appunto quello di abitazione. Ciò previa stima delle opere minimali da eseguire a tal fine necessarie, quali la eliminazione dello stanzino previo ripristino delle originarie tramezzature. Oltre alla eliminazione della finestratura in corrispondenza del balcone.
  Il costo stimabile è il seguente:

- Demolizione tramezzature e asportazione finestratura balcone, varie	€ 1.000,00
- Realizzazione tramezzature come da planimetria catastale (escluso cucina, incluso intonaci e pitture)	€ 2.500,00
- Ripristino pavimentazione in laminato	€ 500,00
- Ripristino ed adeguamento impianti	€ 1.000,00
- Scia in sanatoria, sanzione	€ 1.032,00
" " pratica amministrativa	€ 2.500,00
- Variazione catastale	€ 1.500,00
- Affidamento lavori e direzione, stesura certificato A.P.E.	€ 3.000,00
totale costo ripristino	€ 13.032,00

  a carico del futuro aggiudicatario sarà la realizzazione di un angolo cottura in luogo della originaria cucina.

  La superficie convenzionale di stima considerabile è pari a mq. 94.20.

  Si sono eseguite ricerche di mercato su immobili in vendita situati nella medesima zona come da campioni di cui all'allegato di stima, potendosi ricavare un prezzo di vendita medio pari ad € 3.563,00/mq.
  Per la determinazione del prezzo applicabile all'unità oggetto di stima occorre considerare i seguenti coefficienti propri dell'unità immobiliare: livello di piano 1.10 (4°), stato manutentivo 0.95, posizionamento 1.05 (vicino metro), affaccio 1.10 (duplice affaccio) esposizione 1.00 (sud ovest-nord est). Totale coefficiente 1.206

  Il prezzo dell'immobile al netto delle opere di ripristino è quindi il seguente: € 3.563,00*94.20*1.206= € 404.775,32 - 13.032,00 = 391.743,32.

  Bisogna altresì tenere conto della essenza di garanzia per vizi, nella misura del 5%.
  Il prezzo definitivo è quindi: 391.743,32*0.95= € 372.156,15 / 372.156,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Val di Cogne n. 12, scala B, interno 16, piano 4	94,20 mq	3.950,70 €/mq	€ 372.155,94	100,00%	€ 372.156,00
				Valore di stima:	€ 372.156,00

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

Roma, li 23/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Intaglietta Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 Pianta stato attuale
- ✓ Altri allegati - 2 descrizione fotografica
- ✓ Altri allegati - 3 Catastale (pianta visura, mappa)
- ✓ Altri allegati - 4 comunale
- ✓ Altri allegati - 5 Condominiale (reg.to. tabelle, situazione debitoria)
- ✓ Altri allegati - 6 Provenienza (rogiti o note)
- ✓ Altri allegati - 7 estratti matrimonio
- ✓ Altri allegati - 8 visure conservatoria
- ✓ Altri allegati - all. 9 stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Val di Cogne n. 12, scala B, interno 16, piano 4
  L'unità immobiliare è costituita da un appartamento situato in un fabbricato condominiale nel quartiere Conca d'Oro del III° Municipio di Roma Capitale, via Val di Cogne n. 12, in adiacenza alla piazza Conca d'Oro, sede della fermata metro linea B1 - Conca d'Oro. La zona è carente di parcheggi ma è comunque servita da ogni genere di servizi quali trasporti pubblici, scuole ecc.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 269, Part. 172, Sub. 41, Zc. 4, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il P.R.G. vigente di Roma Capitale è stato adottato con delibera di C.C. n. 333/2003 ed approvato con delibera n. 18/2008. L'area edilizia che comprende il fabbricato è classificata quale Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1 Le N.T.A. regolamentano la disciplina urbanistica di tale zona agli Art.44,45 e 46. L'art. 44 - Norme generali, esplica che per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. Gli interventi ammessi sono finalizzati al mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico, alla conservazione degli edifici di valore architettonico; al miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; alla qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubbli e alla presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. L'art 45 - Tessuti della Città consolidata, prescrive: 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. Quindi l'Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1) prescrive: Che gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici: a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente; b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati; c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori. Sono ammesse

le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo". f) Parcheggi non pertinenziali.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 545/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Val di Cogne n. 12, scala B, interno 16, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 269, Part. 172, Sub. 41, Zc. 4, Categoria A2	**Superficie**	94,20 mq
Stato conservativo:	Pur non essendo necessarie opere di manutenzione si rileva come a seguito della utilizzazione quale studio dentistico saranno necessarie opere di ripristino meglio descritte nella stima.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è costituita da un appartamento situato in un fabbricato condominiale nel quartiere Conca d'Oro del III° Municipio di Roma Capitale, via Val di Cogne n. 12, in adiacenza alla piazza Conca d'Oro, sede della fermata metro linea B1 - Conca d'Oro. La zona è carente di parcheggi ma è comunque servita da ogni genere di servizi quali trasporti pubblici, scuole ecc.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 16/02/2007
  Reg. gen. 31530 - Reg. part. 6087
  Importo: € 370.597,94
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 247.065,29
  Note: L'importo del debito corrisponde alla quota frazionata da atto notaio *** ***omissis*** *** del 8/02/2007 rep. 75974 annotata con form. 33072 del 20/04/2007. Annotata ulteriormente con form. 877 del 28/01/2025 per cessione d'ipoteca
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
  Iscritto a RM1 il 05/10/2012
  Reg. gen. 97208 - Reg. part. 13660
  Quota: 1/2
  Importo: € 632.983,42
  A favore di *** ***omissis*** ***
  Contro *** ***omissis*** ***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 316.491,71
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a RM1 il 22/03/2016
  Reg. gen. 30139 - Reg. part. 4839
  Quota: 1/2
  Importo: € 317.000,00
  A favore di *** ***omissis*** ***
  Contro *** omissis ***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 251.801,39
  Spese: € 10.054,11
  Interessi: € 55.144,50
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a RM1 il 06/03/2020
  Reg. gen. 26336 - Reg. part. 4475
  Quota: 1/1
  Importo: € 20.000,00
  A favore di *** omissis ***
  Contro *** omissis ***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 14.446,00
  Data: 11/04/2019
  N° repertorio: 3665
  Note: ATTO GIUDIZIARIO EMESSO DAL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA DECRETO INGIUNTIVO N.5266/19 RG N. 12666/19 E REP. N. 3665/19

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RM1 il 16/05/2024
  Reg. gen. 58755 - Reg. part. 44737
  A favore di *** omissis ***.
  Contro *** omissis ***
  Formalità a carico della procedura
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RM1 il 03/06/2024
  Reg. gen. 66422 - Reg. part. 50381
  Quota: 1/1
  A favore di *** omissis ***
  Contro *** omissis ***
  Formalità a carico della procedura
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RM1 il 30/06/2025
  Reg. gen. 83886 - Reg. part. 61209
  Quota: 1/1
  A favore di *** omissis ***
  Contro *** omissis ***
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
  Iscritto a RM1 il 28/01/2025
  Reg. gen. 8858 - Reg. part. 877
  Quota: 1/1
  A favore di *** omissis ***
  Contro *** omissis ***
  Formalità a carico della procedura
  Note: 800 PARZIALE CESSIONE DELL'IPOTECA Numero di registro particolare 6087 del 16/02/2007