

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Andrea Rossetti, nell'Esecuzione Immobiliare n. 84/2025 del R.G.E.

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX



PIENA PROPRIETA' - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE

LOTTO UNICO

ROMA, VIALE DELLE PROVINCE N.116



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	12
Precisazioni	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	25
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 410.000,00	29



INCARICO

Con provvedimento del 18/11/2025, il sottoscritto arch. Andrea Rossetti, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM); archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2025 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento:

- Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) – VIALE DELLE PROVINCIE n. 116, scala B, interno 1, piano rialzato (catastalmente primo).

DESCRIZIONE

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è sito nel comune di Roma, Municipio II – Q.V – Quartiere Nomentano.

Si trova nell'area nord-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane.

Il quartiere confina:

- a nord-ovest con il quartiere Q. IV Salaria e con il quartiere Q. XVII Trieste;
- a est con il quartiere Q. XXI Pietralata;
- a sud con il quartiere Q. VI Tiburtino;
- a sud-ovest con il rione R. XVIII Castro Pretorio.

L'area in cui ricade il bene pignorato presenta un discreto livello di servizi e infrastrutture. Sotto il profilo dei trasporti, la zona risulta ben collegata per la vicinanza della stazione metro B "Bologna", raggiungibile a piedi, nonché per la presenza di numerose linee di autobus lungo viale delle Province, via Nomentana e via Tiburtina. Buona anche l'accessibilità veicolare, con agevoli collegamenti verso il centro cittadino e le principali arterie urbane.



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



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

VISTA ESTERNA FABBRICATO – VIALE DELLE PROVINCE



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3



INGRESSO ANDRONE



IMMAGINE N°4

VANO SCALA



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6

CORTE COMUNE



IMMAGINE N°7



IMMAGINE N°8



IMMAGINE N°9



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:

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

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

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

CONFINI

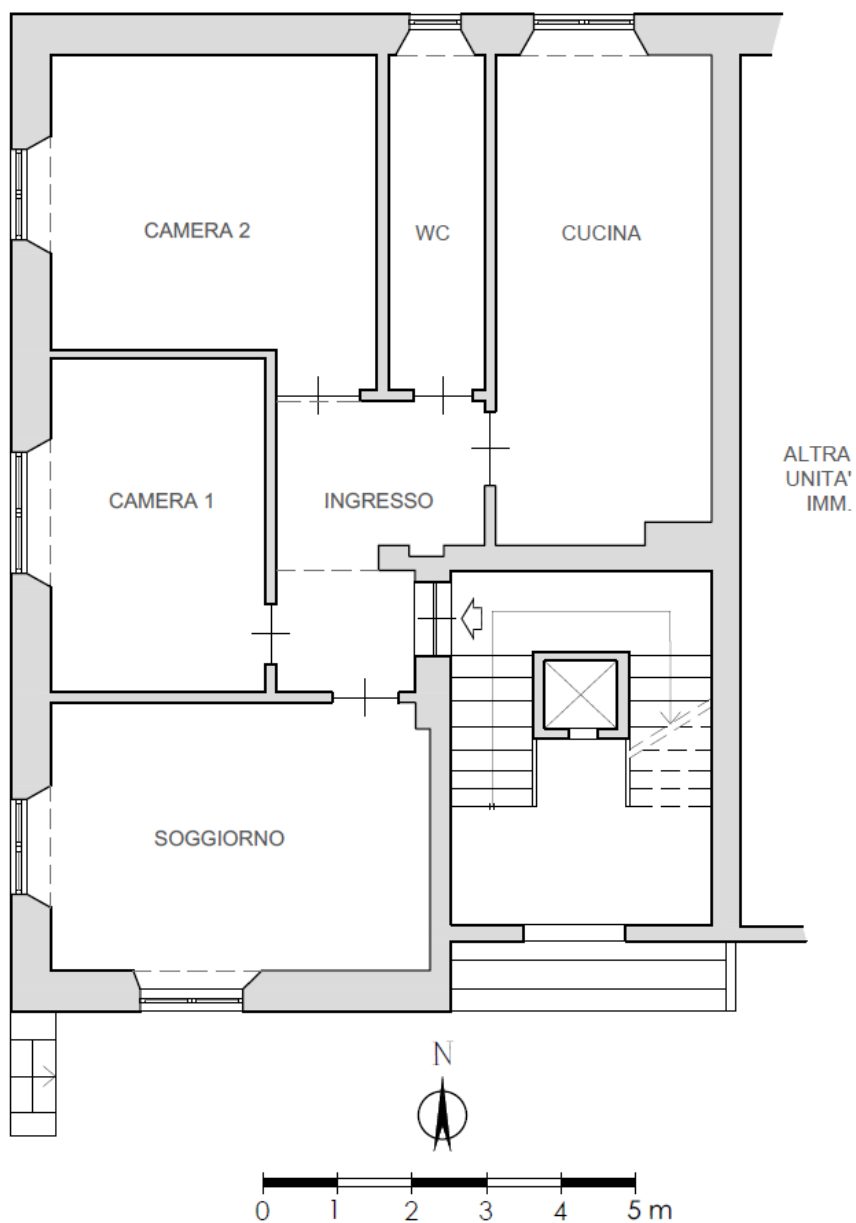
Appartamento uso residenziale posto al piano rialzato (catastalmente piano primo) della scala "B", distinto con il numero 1 confinante con: cortile comune su più lati, proprietà o aventi causa altri, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie Commerciale:				98,00 mq		

L'appartamento oggetto di valutazione è composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cucina, disimpegno e bagno.





INGRESSO



IMMAGINE N°10



IMMAGINE N°11

CAMERA 1



IMMAGINE N°12

CAMERA 1



IMMAGINE N°13

CAMERA 1



IMMAGINE N°14



IMMAGINE N°15



BAGNO

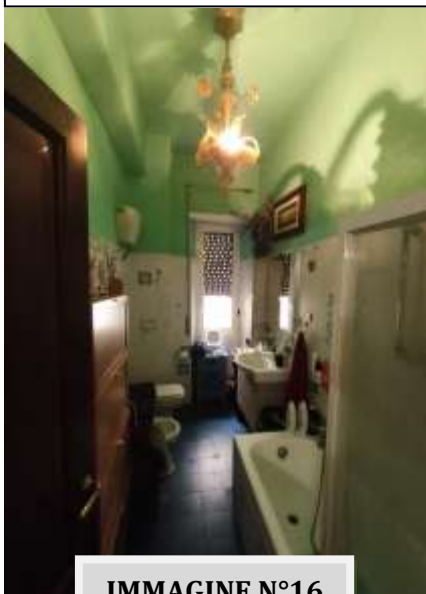


IMMAGINE N°16

CUCINA



IMMAGINE N°17



IMMAGINE N°18

CUCINA



IMMAGINE N°19

SOGGIORNO



IMMAGINE N°20



IMMAGINE N°21



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 589 Particella: 287 Sub.: 57

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/3
---	-------------------

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		589	287	57	3		A/3	3	4,5 vani	Totale: 107 m ² totale: colare aree scoperte ⁽¹⁾ : 107 m ²	Euro 883,14	Variazione del 09/11/2015 - Incentivo in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo [VIALE DELLE PROVINCE n. 116 Scala B Intero 1 Piano 1]												
Notifica [Partita]												
Annotazioni [-classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)]												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 287

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2009

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		589	287	57	3		A/3	3	4,5 vani		Euro 883,14	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2009 Pratica n. RM0947803 in atti dal 08/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 107030.1/2009)
Indirizzo [VIALE DELLE PROVINCE n. 116 Scala B Intero 1 Piano 1]												

Notifica	[Partita]	Mod.28	-
Annotazioni	-classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 589 - Particella 287

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/1998

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		589	287	57	3		A/3	3	4,5 vani		Euro 883,14 L. 1.710.400	VARIAZIONE del 14/10/1998 in atti dal 14/10/1998 RIPRISTINO DEST.NE A ABITAZIONE (n. P00912.1/1998)
Indirizzo [VIALE DELLE PROVINCE n. 116 Scala B Intero 1 Piano 1]												
Notifica							Partita		21/09/98		Mod.28	
Annotazioni [classamento e rendita proprii (d.m. 701/94)]												

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

Situazione degli intestati dal 09/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/3
DATI DERIVANTI DA [Atto del 09/03/1999 Pubblico ufficiale MAURO FRANCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 98458 -COMPRAVENDITA Trascrizione n. 31809.1/1999 Rapporto PI di ROMA 1 in atti dal 20/10/2000]			

Situazione degli intestati dal 14/10/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà - fino al 30/12/1991
DATI DERIVANTI DA [VARIAZIONE del 14/10/1998 in atti dal 14/10/1998 RIPRISTINO DEST.NE A ABITAZIONE (n. P00912.1/1998)]			

Situazione degli intestati dal 30/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/3 - fino al 09/03/1999

DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/12/1991 Pubblico ufficiale GUIDI ANDREA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5542 - COMPRAVENDITA Volume n. 5453.1/1992 - Pratica n. 831439 in atti dal 14/10/1992
-------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Annotazione per dati amministrativi cui si rinvia al precedente 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		589	287	26	3		A/3	3	4,5 vani		L. 1.710.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIALE DELLE DELLE PROVINCE n. 116 Piano 1										
Notifica						Partita		221.3400		Mod.55		-
Annotazioni		di studio: annotazione da verificare										

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/07/1979 (anteriore 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		589	287	26	3		A/3	3	4,5 vani		L. 2.970	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/1979 in atti dal 14/10/1998 DIVISIONE (n. 5894/1979)
Indirizzo		VIALE DELLE DELLE PROVINCE n. 116 Piano 1										
Notifica						Partita		2213400		Mod.28		-
Annotazioni		di studio: annotazione da verificare										

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/1998

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		589	287	26	3		A/3	3	4,5 vani		L. 1.710.000	VARIAZIONE del 14/10/1998 in atti dal 14/10/1998 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 98304 DEL 27/10/89 (n. P00912/1988)				
Indirizzo				VIALE DELLE DELLE PROVINCE n. 116 Piano 1												
Notizie				Partita									12/03/96		Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
I		589	287	26	3		A/3	3	4,5 vani		L. 1.710.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIALE DELLE DELLE PROVINCE n. 116 Piano 1												
Notifica												
Partita 15000 Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI												DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita							
1		589	287	26	3		A/3	3	4,5 vani		L. 2.970	Impianto meccanografico del 30/06/1987						
Indirizzo					VIALE DELLE DELLE PROVINCE n. 116 Piano 1													
Notifica					Partita		15/08			Mod.58								

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/07/1979 (anteriore all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 14/10/1998
DATI DERIVANTI DA	Atto del 18/07/1979 Pubblico ufficiale NOTARO G. VIOLDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15336 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 484 n. 9236 registrato in data 27/07/1979 - DIVISIONE Volume n. 5894/1979 in atti dal 14/10/1998		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/06/1964 (anteriore all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			fino al 18/07/1979
DATI DERIVANTI DA	DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/1964 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 235 n. 29 registrato in data 31/01/1965 - Volume n. 2306/1960 in atti dal 01/01/1989		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(80) Unifamiliario parziale fino al 13/06/1964
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 13/06/1964
3			(1) Proprietà 1/2 fino al 13/06/1964
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

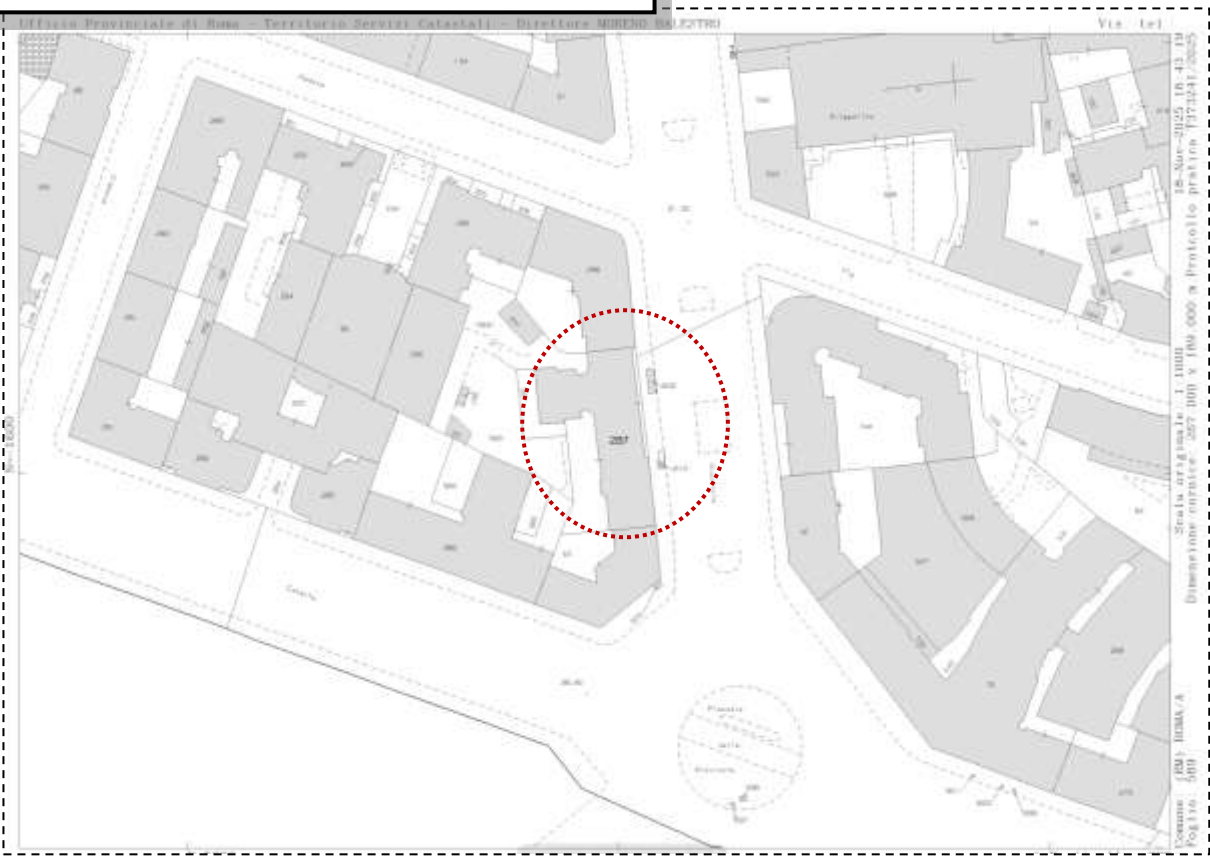
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

DATI CATASTALI

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA: f.589, p.lla 287



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	589	287	57	3	A/3	3	4,5 vani	Totale: 107m ² Totale: escluse aree scoperte: 107 m ²	883,14 €	1



Unip. (mod. 14/10/1988) Data (14/10/1988) Foglio (1) Sub. (57) Catastro (589) (Mod. 14/10/1988)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 862)

Planimetria di via in Comune di ROMA VIALE DELLE PROVINCE 146

MOD. 14 (1988)
1/200

PIANO 1°
SCALA B
INT. A
H = MT. 3,00

CORTILE

W.C. K

zona di rispetto a distanza

85 146835

Scala

CORTILE COMUNE

FRONTINELLA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/400

Disegnata da N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Data per il catast. 14/10/1988
Foglio 589 - Sub. 57
Data 02/10/1988

Completata dal **GEOMETRA**
GATTA GIUSEPPE
Data 02/10/1988
Foglio 589 - Sub. 57
Data 02/10/1988

Disegnato sul ufficio

PRECISAZIONI

Bisogna specificare che, dal 1° luglio 2020, è entrata in vigore una nuova disposizione dell'Agenzia delle Entrate,

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento versa in condizioni manutentive complessivamente mediocri. In particolare, si rileva che l'impianto elettrico non risulta conforme alla normativa vigente; i meccanismi delle serrande appaiono danneggiati e necessitano di intervento manutentivo; all'interno del bagno si riscontra la presenza di macchie e tracce di umidità su una porzione del soffitto, verosimilmente riconducibili a pregresse infiltrazioni e/o a fenomeni di condensa.



PARTI COMUNI

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

Art. 3

Costituiscono proprietà comune a tutti condomini: il suolo e sottosuolo sul quale il fabbricato è edificato, le fondazioni, i muri maestri, le terrazze di copertura del piano attico, essendo escluso il diritto di sopraelevazione, i tetti, il portone d'ingresso, gli anditi, le scale, la rete delle fognature, i tubi di scarico delle acque, ed in generale le altre parti costitutive dell'edificio, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso comune dell'edificio.

Sono altresì di proprietà comune i locali per il macchinario dell'ascensore, gli impianti e le condutture per i servizi generali di acqua e gas fino alla diramazione dei singoli appartamenti.

A favore del condominio è stabilito il diritto di passaggio nell'androne per accedere al fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un edificio a corte, realizzato in muratura portante e con copertura piana.

L'appartamento, destinato ad uso abitativo, si trova al piano rialzato (corrispondente catastalmente al primo piano) ed è accessibile dalla corte comune.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nei bagni sono presenti pavimenti e rivestimenti in maiolica.

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

I pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato.

Le porte interne in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di inferriate e avvolgibili.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con radiatori in ghisa; nel soggiorno è inoltre installato uno split a pompa di calore per l'aria condizionata.

L'appartamento dispone dei collegamenti alle utenze di corrente elettrica, gas metano, acqua sanitaria e fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/01/2026, l'immobile risultava occupato XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), in virtù del contratto di locazione n. 368, serie 3T, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Roma 2 – Aurelio in data 01/01/2025, con scadenza il 21/12/2029 e un canone annuo pari a 9.600 euro.

Si precisa che il suddetto contratto è opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DI NATO A IL, CODICE FISCALE E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO SUDETTO:

1. a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 (un primo) di proprietà, libero di stato, e a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 (un primo) di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 (un primo) di usufrutto, libera di stato, formalità eseguita a Roma 1° in data 17 Marzo 1999 al n. 18685 Reg. Gen. e n. 11889 Reg. Part., in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Franco Mauro in data 9 Marzo 1999 rep. 98458, con il quale i signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX vendevano al signor , che acquistava, per la quota di 1/1 (un primo) di proprietà, il seguente immobile:
 - in Comune di Roma, Catasto Fabbricati, foglio 589, particella 287, subalterno 57, natura A/3 – abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani, indirizzo: viale delle Province n. 116, scala B, piano 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:

1. a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a il , Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per il periodo dal 9 Marzo 1999 (data dell'atto di acquisto) al 5 Febbraio 2025 (data di trascrizione del pignoramento):

a) **ipoteca volontaria** pubblicata a Roma 1° il 15 Luglio 2021 al n. 95058 Reg. Gen. e al n. 17782 Reg. Part., a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX – **SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, e a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 (un primo) di proprietà, quale terzo datore di ipoteca, per euro 1.020.000,00 (unmilionventimila virgola zero zero) di cui euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) per capitale, al tasso di interesse dell'1,75% (uno virgola settantacinque per cento) annuo, a garanzia di mutuo fondiario concesso dalla suddetta banca alla "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in , Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto a rogito Notaio Pietro Miele in data 14 Luglio 2021 rep. 18417, iscritta tra l'altro, sul seguente immobile:

- in Comune di Roma, Catasto Fabbricati, foglio 589, particella 287, subalterno 57, natura A/3 – abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani, indirizzo: viale delle Provincie n. 116, scala B, interno 1, piano 1

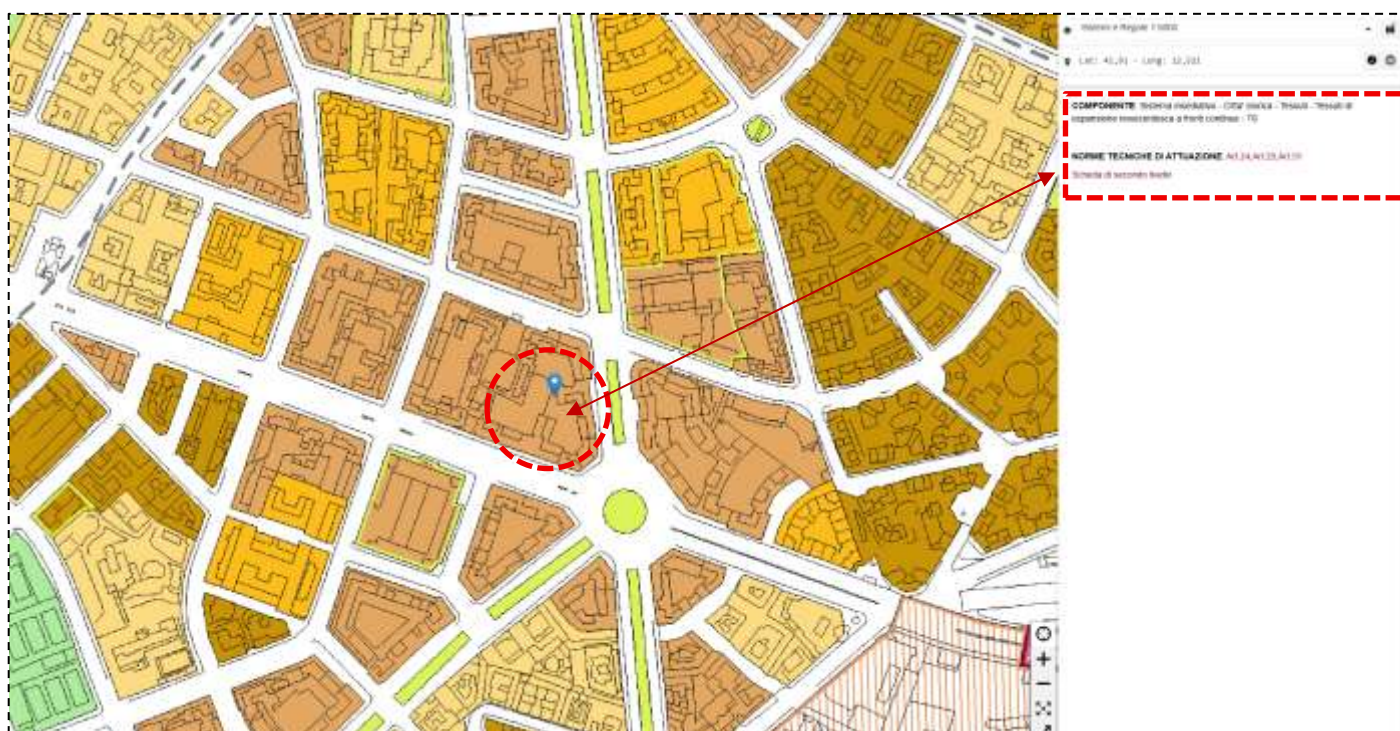
b) **verbale di pignoramento immobili** trascritto a Roma 1° il 5 Febbraio 2025 al n. 12975 Reg. Gen. e al n. 9489 Reg. Part., a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, e a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante, per la quota di 1/1 (un primo) di proprietà, sul seguente immobile:

- in Comune di Roma, Catasto Fabbricati, foglio 589, particella 287, subalterno 57, natura A/3 – abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani, indirizzo: viale delle Provincie n. 116, scala B, interno 1.

NORMATIVA URBANISTICA

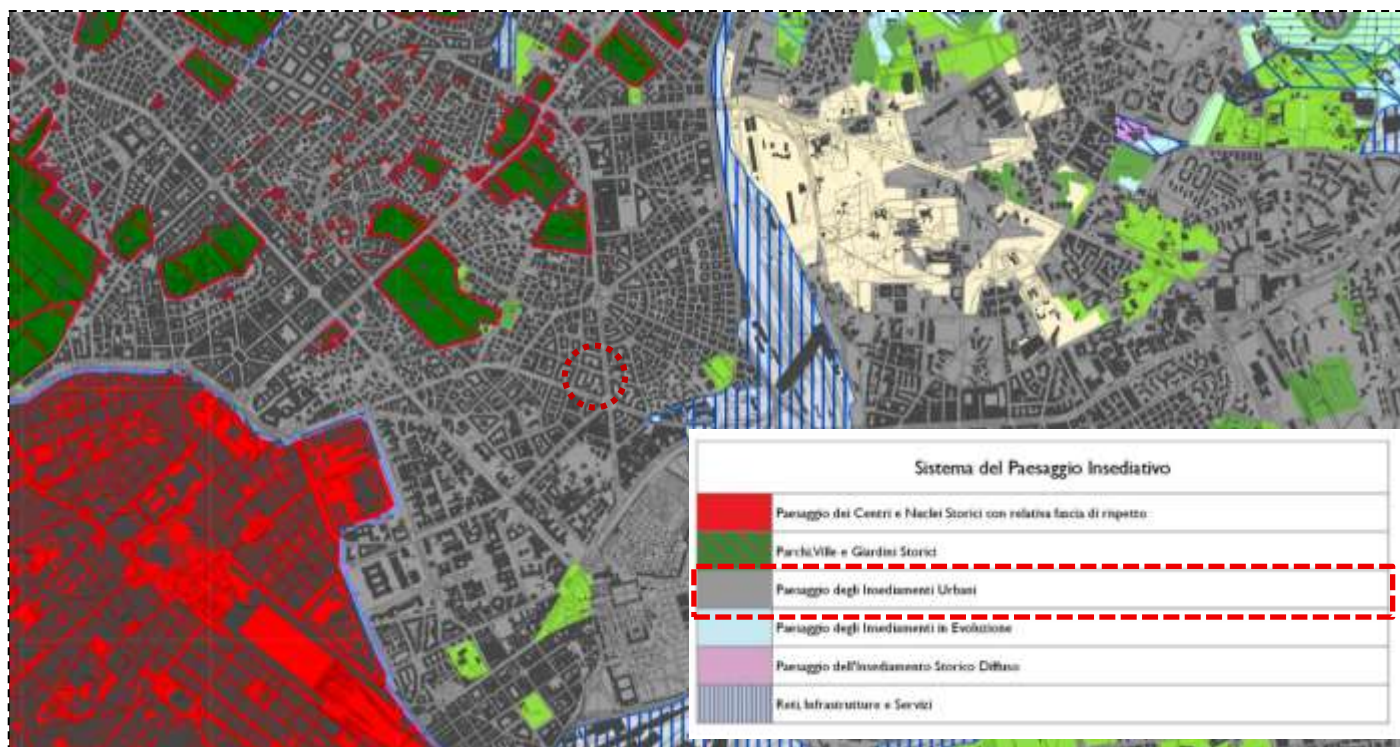
Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "**CITTÀ STORICA – Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6**":



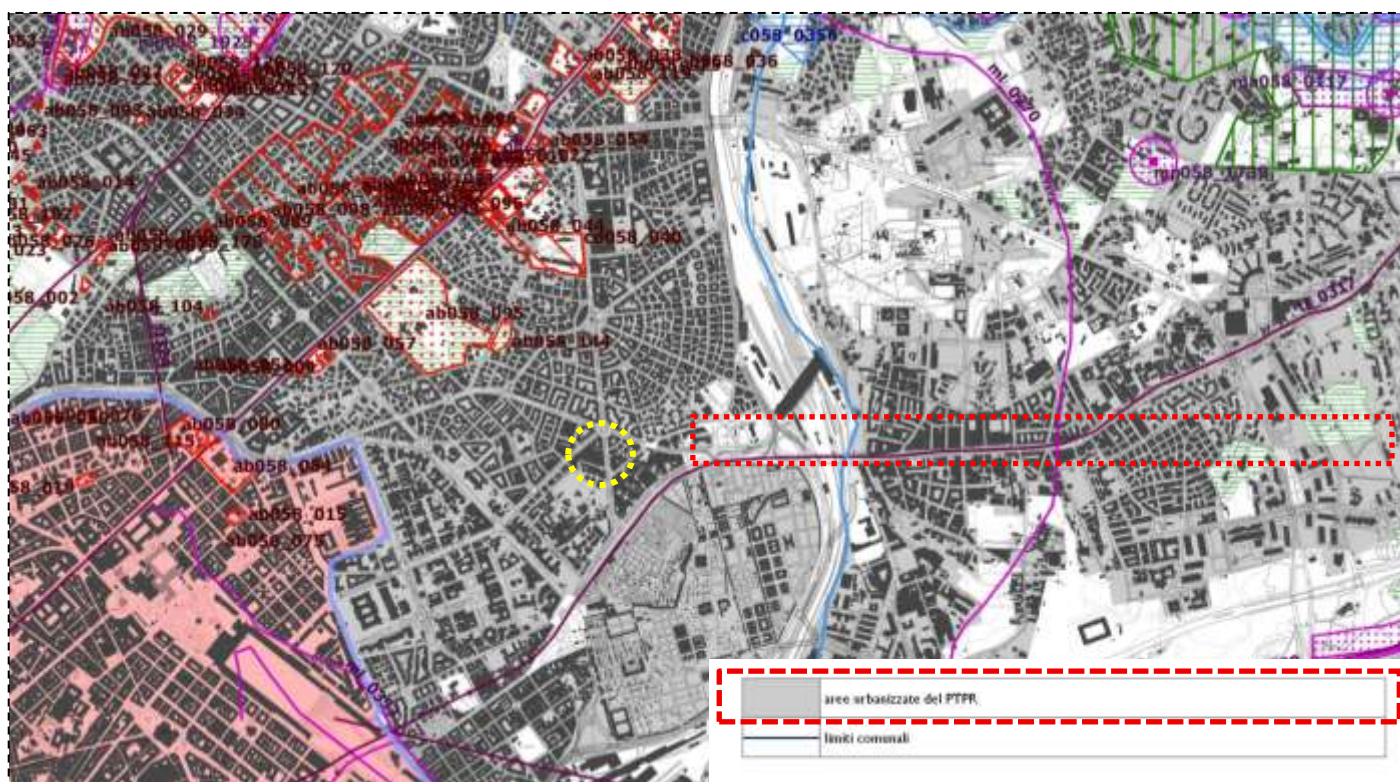


Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di riferimento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: *"Paesaggio degli insediamenti Urbani"*:





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 con **Licenza Edilizia n. 2896, prot. n. 950/35**, rilasciata dal Comune di Roma in data 11 maggio 1935.

STRALCIO LICENZA EDILIZIA N.2896 PROT.N. 950 DEL 1935

Protocollo N. 950
 Anno 1935

Licenza N. 2896

S. P. Q. R.
GOVERNATORATO DI ROMA

Visto il progetto per la costruzione di Palazzina in Via di Solferino
 a cura del Signor [redacted] quale proprietario e
 autorizzato il 7-7-35 al n. 950 di protocollo della V. Ripartizione.
 Vista la deliberazione del Governatore in data 6-5-35 n. 3332
 con la quale, su conforme parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 22-4-35
 si approva il progetto suddetto alle condizioni:
completamento di cantiere a licenza data per lavori espletati agli usi delle finanze
deputazioni.

Vista la dichiarazione del Signor _____ con la quale si
 assume quale assumitore dei lavori della costruzione suddetta la Ditta _____
 Visto il verbale di linea e quote eseguito dall'Ufficio del Pione Regolatore in contraddittorio del titolare dell'
 presente licenza in data _____ e da questo firmato.

IL GOVERNATORE

Rilascia al Signor _____ abitante in _____
 la licenza per la costruzione in _____
 sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento edilizio ed in specie delle seguenti:

La presente licenza è valida per il periodo di sei mesi dalla data del rilascio; non soddisfatti 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 sottoporre a nuovo esame.

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

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 Governatorale.

È rigorosamente vietato di introdurre variazioni al progetto, in opposizione alla licenza rilasciata. Il concessionario
 dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati i nomi del proprietario, dell'architetto
 e dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dal Governatorato dovrà essere conservata sul luogo
 della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Governatorato, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia
 e di tutti gli agenti della forza pubblica.

Paga per tasse	L.	
"	"	
"	"	
"	"	
Totale L.		3/26 -

Bolletta N. 100

11 MAG 1935

Roma, li _____
 Il Direttore dell'Edilizia _____

Il GOVERNATORE _____

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (PAU) di Roma Capitale, è emerso che il fascicolo progettuale n. 950/1935 risulta irreperibile.

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia Privata
Ufficio Archivio Pratiche Edilizie



Al Sig. ROSSETTI Andrea
PEC: an.rossetti@pec.archrm.it

Oggetto: Istanza di accesso agli atti prot. QI/253616/2025.
Comunicazione di non disponibilità e/o irreperibilità della documentazione relativa al fascicolo progettuale n. 950/1935.

In riferimento alla domanda di accesso agli atti presentata dal Sig. ROSSETTI Andrea pervenuta con nota prot. QI/253616, in data 19/12/2025, si comunica che, in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio, la documentazione relativa all'immobile sito in Via delle Province, 116, di cui all'istanza è irreperibile, in quanto il fascicolo progettuale risulta privo di elaborati grafici.

Di seguito il protocollo di suo interesse: 950/1935.

Non essendo stato possibile accertare in via definitiva i motivi di detta irreperibilità, si comunica che in caso di eventuale rinvenimento del fascicolo progettuale e/o della documentazione richiesta, sarà cura di questo Ufficio informare tempestivamente la S.V..

Resta fermo che, nelle more delle ulteriori attività di ricerca e verifica, l'Ufficio Archivio valuterà la sussistenza dei presupposti per denunciare all'Autorità Giudiziaria lo smarrimento e/o irreperibilità degli atti richiesti.

Qual ora ve ne fosse necessità si ricorda che l'attestazione dello stato legittimo degli immobili può essere resa, ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/01, con apposita dichiarazione asseverata del tecnico abilitato libero professionista, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ovvero allegata agli atti ove la norma prevede detta asseverazione.

OGGETTO: Denuncia di smarrimento

Il sottoscritto dr. Francesco La Pasta nato a Gimma il 31.10.1941, domiciliato per la carica in Viale Civiltà del Lavoro, 10, nella sua qualità di Dirigente della I U.O. del Dipartimento IX, denuncia ad ogni effetto di legge lo smarrimento del fascicolo prot. 950/35 Viale delle Province, 116.

Detto fascicolo risulta smarrito e le ricerche effettuate presso uffici del Dipartimento IX non hanno dato esito positivo.
Non si hanno sospetti su alcuno.



Secondo l'articolo l'art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001:

“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.”

E prosegue:

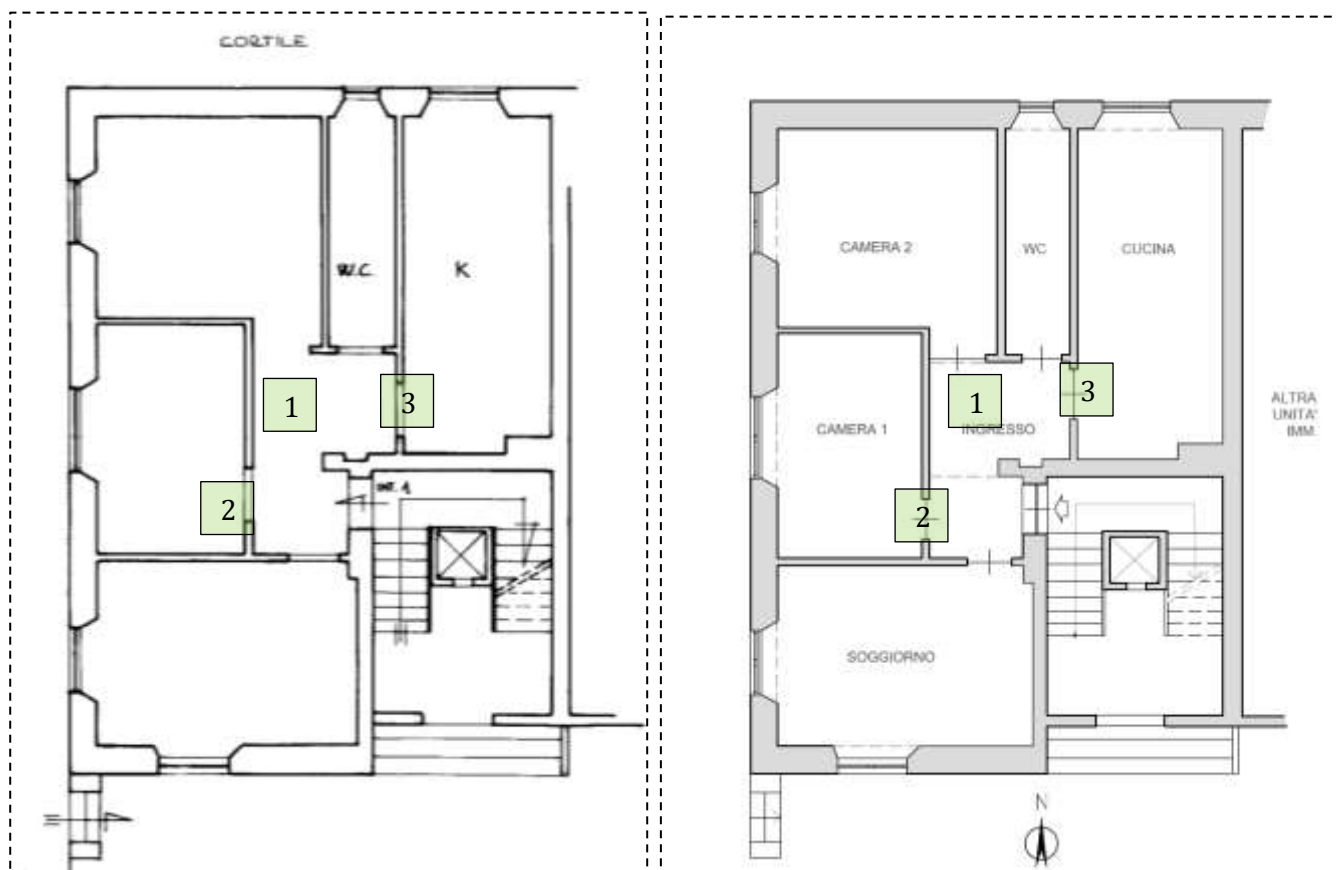
“Lo stato legittimo è altresì desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, in caso di mancanza o incompletezza dei titoli.”

Si dichiara che, ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile, in considerazione dell'irreperibilità del fascicolo progettuale originario, si farà riferimento alla planimetria catastale di primo impianto depositata nell'anno 1998.

Va evidenziato che la distribuzione degli spazi interni dell'abitazione non corrisponde a quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale del 1998.

Si riportano di seguito le rappresentazioni grafiche delle difformità rilevate:

- Presenza di un soppalco **(1)**;
- Diversa posizione della porta della camera 1 e della cucina **(2)**.
- Altezza interna 3,20 m anziché 3,00 m.



Per le suddette difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta – a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una C.I.L.A in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001.

Inoltre, l'aggiudicatario del lotto, una volta regolarizzate le difformità urbanistiche, dovrà provvedere – a propria cura e spese – alla predisposizione e al deposito della planimetria aggiornata tramite apposita pratica DOCFA.

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

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

Inoltre, si precisa che per il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato rilasciato il **certificato di agibilità** n. 325, relativo alla domanda n. 46082/36:

325

IL GOVERNATORE DI ROMA

Vista la domanda N. 46082/36 Protocollo V Ripartizione presentata dal (1) [redacted]

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie R. D. 27 luglio 1934, N. 1265 e 30 Regolamento d'igiene del Governatorato di Roma.

Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa

tipo (2) Fabbricato della superficie in mq. 600 situata in

a Le Delle Province N. 116

DICHIARA

abitabile la casa suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI														TUTALE appart.	Totale vani	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		van abitab.	van non abitab.
Semi sotterr.	<u>Allog.</u>			1	2											3	5	4
Piano terra	<u>Magazzini</u>															4	16	2
Sopra terra	<u>Allog.</u>					2	1		1									
Mezzanino																5	19	10
Primo piano						2	2	1								5	19	10
Secondo piano						2	2	1								5	19	10
Terzo piano						2	2	7								5	19	10
Quarto piano						2	2	1								5	19	10
Quinto piano						2	2	1								5	19	10
Sesto piano						2	2	1								5	19	10
Settimo piano						2	2	1								5	19	10
						2	2	1								5	19	10

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione

Ché le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m. c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non appaiano cause d'insabibilità inavvertite all'atto della visita.

A carico del locatario del fabbricato con renga occupata per

non più per farne 2 stanze di cui 1 sola

Tasca L. _____ Dal Campidoglio, il 18 MAG 1937 1937

Boletta _____

L'ispettore edilizio _____

Il Governatore _____

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Condominio denominato Viale delle Provincie 116 Roma (RM)

Di seguito si riporta il dettaglio dei millesimi relativi agli immobili oggetto di stima, e delle rispettive spese ordinarie e straordinarie:

TABELLA "A"					
A P P A R T A M E N T I S C A L A "A"					MILL.
Deficiente Appartamento	Interno	A-	1	x 18,32...	12,92
"	"	B-	"	x 27,35...	18,97
"	"	1-	"	x 97,20...	65,77
"	"	2-	"	x 50,30...	34,35
"	"	3-	"	x 93,25...	63,15
"	"	4-	"	x 70,30...	47,75
"	"	5-	"	x 90,25...	61,15
"	"	6-	"	x 69,26...	47,05
"	"	7-	"	x 84,35...	57,16
"	"	8-	"	x 66,55...	45,25
"	"	9-	"	x 82,90...	56,80
"	"	10-	"	x 67,65...	46,05
"	"	11-	"	x 79,55...	54,08
"	"	12-	"	x 63,05...	42,95
"	"	13-	"	x 77,95...	52,95
"	"	14-	"	x 61,50...	41,95
"	"	15-	"	x 74,25...	50,45
"	"	16-	"	x 58,65...	40,00
"	"	17-	"	x 68,45...	46,50
"	"	18-	"	x 54,25...	37,00
"	"	19-	"	x 63,70...	43,35
"	"	20-	"	x 50,38...	34,40
					=====
					1.000,00=
P P A R T A M E N T I S C A L A "B"					MILL.
Appartamento	interno	1-	24,92		
"	"	2-	51,25		
"	"	3-	27,81		
"	"	4-	37,81		
"	"	5-	44,50		
"	"	6-	28,49		
"	"	7-	37,05		
"	"	8-	43,51		
"	"	9-	25,65		
"	"	10-	36,39		
"	"	11-	42,51		
"	"	12-	27,74		
"	"	13-	36,05		
"	"	14-	40,39		
"	"	15-	30,89		
"	"	16-	34,54		
"	"	17-	41,95		
"	"	18-	29,64		
"	"	19-	33,50		
"	"	20-	40,52		
"	"	21-	28,42		
"	"	22-	32,46		
"	"	23-	39,09		
"	"	24-	27,17		
"	"	25-	36,34		
"	"	26-	31,95		
"	"	27-	25,94		
"	"	28-	30,39		
"	"	29-	36,23		
					=====
					1.000,00=



TABELLA "B"

==== ASCENSORI =====

LILL.

Interno	A	- 18,32 x 0,10 =	1,832 x 0,000424		0,881
"	B	- 27,35 x 0,10 =	2,735 x	"	1,264
"	1	- 97,20 x 0,20 =	19,400 x	"	8,330
"	2	- 50,30 x 0,20 =	10,050 x	"	4,336
"	3	- 93,25 x 0,50 =	46,625 x	"	19,874
"	4	- 70,30 x 0,50 =	35,150 x	"	14,998
"	5	- 90,25 x 1,00 =	90,250 x	"	38,371
"	6	- 69,26 x 1,00 =	69,260 x	"	29,471
"	7	- 84,35 x 1,50 =	126,625 x	"	53,794
"	8	- 66,55 x 1,50 =	99,825 x	"	42,430
"	9	- 82,90 x 1,75 =	145,075 x	"	61,616
"	10	- 67,65 x 1,75 =	118,387 x	"	50,291
"	11	- 79,55 x 2,00 =	159,100 x	"	67,565
"	12	- 63,05 x 2,00 =	126,100 x	"	53,571
"	13	- 77,95 x 2,25 =	175,287 x	"	74,426
"	14	- 61,50 x 2,25 =	138,375 x	"	58,776
"	15	- 74,25 x 2,50 =	185,625 x	"	78,810
"	16	- 58,65 x 2,50 =	146,625 x	"	62,274
"	17	- 68,45 x 2,75 =	188,237 x	"	79,917
"	18	- 54,25 x 2,75 =	149,187 x	"	63,360
"	19	- 63,70 x 2,80 =	178,360 x	"	75,699
"	20	- 50,38 x 2,80 =	141,064 x	"	59,916
					1,000,00=
					=====

Con la presente le trasmetto l'estratto conto relativo all'appartamento in questo condominio - Sc. B
Int. 1 (Rif. 25) - locato a [REDACTED]

Data	Rif.	Descrizione	Dovuto	Data vers.	Pagato	Residuo
GESTIONE ORDINARIA - Es.2025 - (Sc. B / Int. 1)						
10/01/2025	106	Rata di GENNAIO-FEBBRAIO 2025	189,00	13 gen 25	189,00	
10/03/2025	248	Rata di MARZO-APRILE 2025	189,00	1 apr 25	189,00	
5/05/2025	390	Rata di MAGGIO-GIUGNO 2025	189,00	20 mag 25	189,00	
20/06/2025	461	Conguaglio es.2024	184,81	8 lug 25	184,81	
5/07/2025	603	Rata di LUGLIO-SETTEMBRE 2025	196,00	29 lug 25	196,00	
10/09/2025	674	Rata di SETTEMBRE-OTTOBRE 2025	196,00	23 set 25	196,00	
5/11/2025	745	Rata di NOVEMBRE-DICEMBRE 2025	196,00	28 nov 25	196,00	
TOTALE: GESTIONE ORDINARIA - Es.2025 -			1.339,81		1.339,81	
GESTIONE ORDINARIA - Es.2026 - (Sc. B / Int. 1)						
10/01/2026	106	Rata di GENNAIO-FEBBRAIO 2026	196,00			
TOTALE: GESTIONE ORDINARIA - Es.2026 -			196,00			196,00
RISCALDAMENTO - Es.2025-2026 - (Sc. B / Int. 1)						
10/12/2025	35	Conguaglio eserc.24/25	22,17	13 gen 26	22,17	
10/12/2025	35	Rata di DICEMBRE 2025	260,00	13 gen 26	260,00	
10/01/2026	106	Rata di GENNAIO 2026	260,00			
TOTALE: RISCALDAMENTO - Es.2025-2026 -			542,17		282,17	260,00
SOST.NE CONTRI RISC.TO (1/2025) (Sc. B / Int. 1)						
20/06/2025	532	RATA UNICA	140,80			
TOTALE: SOST.NE CONTRI RISC.TO			140,80			140,80
TOTALE DOVUTO:						596,80

Alla data 26.01.2026 risultano pendenze condominiali corrispondenti ad € 596,80.

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) – VIALE DELLE PROVINCIE n. 116, scala B, interno 1, piano rialzato (catastalmente 1°);
Censito al catasto Fabbricati - Fg. 589, Part. 287, Sub. 57, Zc. 3, Categoria A/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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** - Q5
Nomentano - P.zza Bologna (Municipio II):

[illegible]

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: Semicentrale/ BOLOGNA (VIA LIVORNO) cod. zona C24:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3500	4800	L	10,8	14,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3100	4300	L	9,8	13,8	L
Box	NORMALE	2200	3100	L	10	14,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1700	2400	L	8,3	12	L
Posti auto scoperti	NORMALE	950	1350	L	5,3	7,5	L

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



€ 425.000

Trilocale viale delle provincie, Bologna, Roma

3 locali 87 m² 1 bagno
Ascensore

Piano 3

4.885 €/mq

MESSAGGIO VISITA



€ 590.000

Trilocale viale delle Provincie, Policlinico, Roma

3 locali 97 m² 1 bagno
Ascensore Balcone Terrazzo

Piano 7

6.082 €/mq

MESSAGGIO VISITA



€ 489.000

Trilocale viale delle Provincie, Policlinico, Roma

3 locali 90 m² 1 bagno
Ascensore Balcone

Piano 2

5.433 €/mq

MESSAGGIO VISITA

Identificativo corpo	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento uso residenziale Roma (RM) - VIA DELLE PROVINCE n. 116, scala B, interno 1, piano 1	98,00 mq	5.000,00 €/mq	€ 490.000,00	100,00%	€ 490.000,00
				Valore di stima:	€ 490.000,00

Deprezamenti

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 e catastale;	1.500,00	€
Contratto di locazione opponibile – scad. 21/12/2029	6,00	%
Spese condominiali insolute	596,00	€

Valore finale di stima: € 410.000,00 (arrotondato per eccesso)

Roma, 19/02/2026
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea

ALLEGATI:

-  ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
-  ATTO DI PROVENIENZA DEL 1999.pdf
-  CERTIFICATO DI ABITABILITA'.pdf
-  CONTRATTO DI LOCAZIONE_OPPONIBILE.pdf
-  DOCUMENTAZIONE CATASTALE.zip
-  DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO.zip
-  DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.zip
-  FOTOGRAFIE.zip
-  LICENZA EDILIZIA 1935_2896.pdf
-  RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf



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 uso residenziale con cantina ubicato a Roma (RM) – VIALE DELLE PROVINCE n. 116, scala B, interno 1, piano rialzato (catastalmente 1°);
Censito al catasto Fabbricati - Fg. 589, Part. 287, Sub. 57, Zc. 3, Categoria A/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: *"CITTÀ STORICA – Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6"*:

Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: *"Paesaggio degli Insediamenti Urbani"*. Dall'esame della Tav. B del PTPR, nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento NON risulta alcun vincolo.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato con **Licenza Edilizia n. 2896, prot. n. 950/35**, rilasciata dal Comune di Roma in data 11 maggio 1935.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (PAU) di Roma Capitale, è emerso che il fascicolo progettuale n. 950/1935 risulta irreperibile.

Secondo l'articolo l'art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali." E prosegue: *"Lo stato legittimo è altresì desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, in caso di mancanza o incompletezza dei titoli."* Si dichiara che, ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile, in considerazione dell'irreperibilità del fascicolo progettuale originario, si è fatto riferimento alla planimetria catastale di primo impianto depositata nell'anno 1998.

Va evidenziato che la distribuzione degli spazi interni dell'abitazione non corrisponde a quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale del 1998.

Per le descritte difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta – a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001.

Inoltre, l'aggiudicatario del lotto, una volta regolarizzate le difformità urbanistiche, dovrà provvedere – a propria cura e spese – alla predisposizione e al deposito della planimetria aggiornata tramite apposita pratica DOCFA.

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

Inoltre, si precisa che per il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 325, relativo alla domanda n. 46082/36.

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

Prezzo base d'asta: € 410.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 410.000,00

Bene N° 1 – Appartamento uso residenziale			
Ubicazione:	Roma (RM) – VIALE DELLE PROVINCIE n.116, scala B, interno 1, piano rialzato (catastalmente 1°)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento uso residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 589, Part. 287, Sub. 57, Zc. 3, Categoria A3	Superficie commerciale	98,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento versa in condizioni manutentive complessivamente mediocri. In particolare, si rileva che l'impianto elettrico non risulta conforme alla normativa vigente; i meccanismi delle serrande appaiono danneggiati e necessitano di intervento manutentivo; all'interno del bagno si riscontra la presenza di macchie e tracce di umidità su una porzione del soffitto, verosimilmente riconducibili a pregresse infiltrazioni e/o a fenomeni di condensa.		
Vendita soggetta a IVA:	No		

