
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 506/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano Primo.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano S1.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	16



Lotto 1..... 16

Lotto 2..... 18

Riepilogo bando d'asta 20

Lotto 1..... 20

Lotto 2..... 21

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 506/2024 del R.G.E..... 22

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 176.220,00 22

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.197,00 23



INCARICO

All'udienza del 30/10/2024, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2024 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 di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano Primo
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO, 98, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto del pignoramento è posto in Via di Casal Bianco, 98 in località Settecamini. La zona, fa parte del IV Municipio di Roma Capitale ed è situata a nord-est al di fuori del Grande Raccordo Anulare e a nord della Via Tiburtina (Vedi allegato A). Settecamini è la sesta zona di Roma nell'Agro Romano, nei primi del Novecento nasce come borgata agricola sui terreni del duca Torlonia che furono acquistati dal Comune di Roma per costruire case basse con terreno da coltivare da dare in affitto ai soldati che tornavano dalla Prima guerra mondiale. Negli anni Sessanta le case basse furono riscattate e il quartiere si estese con nuove abitazioni.

L'area è collegata con il resto della città mediante la Via Tiburtina, il GRA e linee di superficie. Non è dotata di infrastrutture e servizi pubblici nelle strette vicinanze. Da Via di Casal Bianco un cancello carrabile scorrevole in ferro permette l'accesso alla corte esterna dell'edificio dove è posto l'immobile oggetto di pignoramento. All'edificio si accede sia tramite portone e sia mediante una rampa carrabile laterale che conduce al piano S1. Il fabbricato si sviluppa su due piani oltre al piano terra e al piano seminterrato S1 dove sono distribuite le cantine, locali tecnici e garage. La copertura è in parte piana e in parte a tetto rifinita con tegole in laterizio. La superficie esterna è rivestita in cortina e i balconi sono delimitati da parapetti in muratura ai quali sono ancorate ringhiere metalliche. Il portone d'ingresso all'edificio, in materiale metallico e vetro, apre sull'androne dove sono distribuiti due appartamenti e il corpo scala d'accesso ai piani compreso al piano S1.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, ringhiera in materiale metallico, pareti intonacate e al mezzo piano pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Elisa Puglielli il 07/03/2025 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato, in stato di abbandono e in discreto stato di manutenzione e conservazione. Si evidenzia che non è stato possibile accedere al balcone del soggiorno in quanto impedito da oggetti e materiali vari. L'immobile è composto da: corridoio, soggiorno con balcone, cucina, bagno, disimpegno, camera 1 e camera 2 con balcone.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO, 98, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in una cantina ubicata a Roma in Via di Casal Bianco, 98 al piano S1. Dal cancello carrabile scorrevole, posto su strada, si accede alla corte esterna dell'edificio dove tramite portone d'ingresso al fabbricato e rampa esterna carrabile, si raggiunge il piano S1. Al piano S1 sono collocate le cantine, locali tecnici e garage. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il Notaio Elisa Puglielli il 07/03/2025 (Vedi allegato B) la cantina si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione con scaffalature lungo le pareti e un ripiano costituito da una tavola in legno di circa cm. 120,00 di profondità e di circa mt. 1,90 da terra.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: estratto di mappa, planimetria, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Ufficio Condono Edilizio

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare distinta al Piano Primo interno 3 confina con appartamento interno 4 e distacchi sulla corte esterna, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,97 m	Primo
Balcone	31,00 mq	33,00 mq	0,25	8,25 mq	2,97 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				111,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è di circa mq. 91,00 così suddivisa: corridoio mq. 6,30, disimpegno mq. 4,80, soggiorno mq. 29,40, cucina mq. 11,50, bagno mq. 6,50, camera 1 mq. 17,50 e camera 2 mq. 15,00. L'appartamento è provvisto di due balconi per una superficie utile di mq. 31,00. La superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato, comprende (ai sensi - Allegato C - del D.P.R. 138/98) oltre alla superficie utile netta, anche la superficie dei muri interni, dei muri perimetrali esterni, della metà dei muri di confine, le superfici ponderate a uso esclusivo di balconi, terrazzi, portici, giardini ecc. e le quote percentuali delle pertinenze.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 250, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Vani Rendita € 1,19 Piano Primo
Dal 10/09/2009 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 250, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Vani Rendita € 697,22 Piano Primo
Dal 18/06/2015 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 250, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Vani Superficie catastale 111,00 mq Rendita € 697,22 Piano Primo

Dati derivanti da:
Sentenza (Atto dell'autorità Giudiziaria) del 10/09/2009 Pubblico ufficiale Tribunale ordinario di Roma Sede Roma Repertorio n. 2293 - Sentenza di acquisto per usucapione Trascrizione n. 6454.1/2010 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 04/02/2010.
Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Divisione del 18/06/2015 Pratica n. RM0426646 in atti dal 18/06/2015 Divisione (n. 128994.1/2015)
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



Variazione nel classamento del 27/09/2016 Pratica n. RM0577209 in atti dal 27/09/2016 Variazione di classamento (n. 180965.1/2016)
Visura storica Catastale (Vedi allegato C).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	250	501	6	A2	5	5 Vani	111,00 mq	697,22 €	Primo	

Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato D). Come rappresentato nello schema planimetrico eseguito dalla sottoscritta (Vedi allegato E).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato di abbandono e in discreto stato conservativo e manutentivo. Si ritiene necessario una revisione degli impianti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di causa si presenta in stato di abbandono, completamente arredato e in discreto stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da: corridoio, soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, bagno, camera 1 e camera 2 con balcone (Vedi allegato F).
Tutti gli ambienti dell'appartamento presentano pareti con finestre e buona illuminazione interna.
I pavimenti sono in materiale tipo marmo (corridoio e soggiorno), in ceramica di diverso colore e dimensione nelle camere, nel bagno e nella cucina.
Le pareti sono tinteggiate a eccezione di parte della parete della cucina e delle pareti del bagno che sono rivestite in materiale ceramico di diversa dimensione e colore.
L'altezza interna è di circa mt. 3.00 eccetto nel corridoio dove l'altezza è di mt. 2.77 per la presenza del controsoffitto dove sono incassati i faretti.
Gli infissi sono costituiti da finestre e porte finestre con profilati di legno, vetro singolo, serrande in pvc e grate di protezione.
La porta d'ingresso è blindata.
Le porte interne sono in legno color noce a una anta tranne la porta del soggiorno che è in legno a due ante con riquadri in vetro satinato.
Gli impianti sono tutti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo utilizzato anche per la produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è posizionata sulla muratura esterna del balcone delle due camere.
La climatizzazione interna è costituita da split con motore esterno posizionati in ognuna delle due camere. L'unità immobiliare è provvista di tutte le utenze. L'acqua è condominiale.
Durante il sopralluogo non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella piena proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2010 al 26/11/2024	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Ordinario di Roma	10/09/2009	2293	2007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	04/02/2010	12008	6454
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2024 al 26/11/2024	**** Omissis ****	Verbale di Pignoramento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	07/05/2024	16048	2024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	22/05/2024	61058	46440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle Ispezioni in Conservatoria si rilevano:
SUCCESSIONE di nata a il e deceduta a il devoluta per Legge ai quattro figli e l'usufrutto al coniuge.
Trascrizione del 19/11/1973 RG RP
a favore di
nato a il C.F. proprietà 1/4 fino al 10/09/2009 nato a il C.F. proprietà 1/4 fino al 10/09/2009 nato a il CF
proprietà 1/4 fino al 10/09/2009 nata a CF proprietà 1/4 fino al 10/09/2009 nato a il
1/2 appezzamento di terreno di mq. 1.240 con sovrastante casetta di quattro vani sita in Roma - Borgata
Settecamini Via di Casal Bianco 98 - Partita 9526 - FG 294-624 particella 250



DONAZIONE di

Trascritta il 26/07/1974 RG RP e variata in data 12/11/2008

Con atto del Notaio Alfredo Tassitani Farfaglia in data 05/07/1974 il signor ha donato ai figli tutti i suoi diritti pari alla piena proprietà per metà e al solo usufrutto di un terzo per l'altra metà sul terreno in Comune di Roma Borgata Settecamini Via di Casal Bianco 98 della superficie di are 12,40 confinante con Via Casal Bianco, con proprietà , con proprietà , con proprietà , salvo altri. Il valore della donazione è stato dalle parti dichiarato in £ 4.000.000.

Successione (Vedi allegato G)

Donazione (Vedi allegato H)

Sentenza per usucapione e Verbale pignoramento (Vedi allegato I)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 07/03/2024
Reg. gen. 27515 - Reg. part. 3998
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 208.608,00

Ispezione Ipotecaria (Vedi allegato L)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale di Roma – Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 ricade in Sistema Insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.



Denominazione: Settecamini

Rete ecologica – nessuna prescrizione.

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Tav. A – Sistema del paesaggio degli insediamenti in Evoluzione

Tav. B – Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004 art. 142) m) – Protezione aree di interesse archeologico

Tav. C – Sistema di insediamento archeologico – Beni del patrimonio archeologico (fascia di rispetto 100 m)

Tav. D – Proposta comunale di recepimento del PTP – Parzialmente accolto con prescrizione

Vincolo archeologico ai sensi e per gli effetti degli art. 1, 3, 21 Legge 1° giugno 1939, n. 1089 come si legge nella trascrizione del Decreto Ministeriale in data 14/11/1988 notificato a mezzo di messo comunale di Roma il 19/12/1988 con il quale sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti del Terreno località Settecamini sito in Roma identificato al catasto come Foglio 294 Particella 624. Tale particella, come si legge nella visura storica catastale terreni, è stata fusa con la particella 250 in data 28/02/1986 in atti dal 30/04/2024. Da una ricerca sul sito Sistema Informativo Territoriale Archeologico di Roma la sottoscritta ha reperito la trascrizione del vincolo archeologico inviato all'esecutato dove si evince il limite di tale vincolo (Vedi allegato M). La sottoscritta è comunque in attesa della risposta dell'Ufficio Vincoli in merito alla richiesta dell'esistenza o meno del suddetto vincolo sull'intera porzione di terreno della Particella 250.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha eseguito ricerche presso l'Ufficio Condoni edilizio, l'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma e l'Ufficio tecnico del Municipio di competenza.

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Condoni edilizio si sono reperite quattro Domande in Sanatoria che riguardano altri immobili non oggetto di pignoramento del fabbricato dove è sito l'immobile oggetto di causa. Da un'attenta visione delle pratiche di condono si è rilevato che una delle Domande in Sanatoria, non relativa all'immobile oggetto di causa, contiene in copia sia il frontespizio del progetto con il relativo numero 43221 del 1968 che ha ricevuto il parere favorevole in data 18/07/1972 e sia la Licenza di Costruzione n. 105 del 10/02/1973. In seguito alla richiesta all'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma del progetto e della relativa Licenza di costruzione è stata consegnata solo la Licenza di costruzione (Vedi allegato N), il progetto è stato gentilmente inviato dal creditore che ha contattato la sottoscritta (Vedi allegato O).

Da ricerche eseguite non risulta rilasciata la Licenza di Abitabilità.

In seguito alla richiesta di accesso agli Atti presso l'Ufficio tecnico del Municipio IV di competenza, per verificare eventuali pratiche edilizie presentate per l'immobile oggetto di esecuzione, l'Ufficio ha risposto che: "In riferimento all'oggetto, attraverso i dati forniti dall'interessato, si comunica che non è stata reperita la documentazione richiesta" (Vedi allegato P).

La planimetria dello stato attuale dell'immobile oggetto di causa risulta conforme alla planimetria di progetto e alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, l'Amministratore del condominio ha inviato e-mail (Vedi allegato Q) con allegato il Regolamento di Condominio (Vedi allegato R), le Tabelle millesimali (Vedi allegato S) e bilanci, verbali, preventivo e versamenti aggiornati (Vedi allegato T).

Le rate condominiali sono mensili di € 92,11 a rata

Il condominio ha parti comuni condominiali come terrazzo, cortile carrabile, rampa d'accesso al locale cantine al seminterrato locale utilizzato per riunioni e vano scala.

Sono stati deliberati lavori straordinari di manutenzione dei balconi.

Impianti centralizzati come: elettrico, citofonico e di adduzione acqua.

Il riscaldamento è autonomo.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: estratto di mappa, planimetria, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Ufficio Condominio Edilizio

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La cantina posta al Piano S1 distinta con l'interno 3 confina con corridoio d'accesso, cantina sub 6 e cantina sub 7, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	3,13 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,00 mq		

La superficie lorda della cantina è pari a mq. 8,00, ragguagliata del coefficiente 0,25 rispetto all'unità immobiliare.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 250, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Vani Rendita € 1,19 Piano S1-Primo
Dal 10/09/2009 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 250, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Vani Rendita € 697,22 Piano S1 - Primo
Dal 18/06/2015 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 250, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 mq. Superficie catastale 8,00 mq Rendita € 7,95 Piano S1

Dati derivanti da:
Sentenza (Atto dell’autorità Giudiziaria) del 10/09/2009 Pubblico ufficiale Tribunale ordinario di Roma Sede Roma Repertorio n. 2293 – Sentenza di acquisto per usucapione Trascrizione n. 6454.1/2010 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 04/02/2010.
Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Divisione del 18/06/2015 Pratica n. RM0426646 in atti dal 18/06/2015 Divisione (n. 128994.1/2015)
Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione nel classamento del 27/09/2016 Pratica n. RM0577209 in atti dal 27/09/2016 Variazione di classamento (n. 180965.1/2016)

Visura storico catastale (Vedi allegato C1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	250	502	6	C2	1	7 mq.	8,00 mq	7,95 €	S1	

Corrispondenza catastale

La cantina oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastata e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato D1). Si rileva che nella planimetria di progetto la cantina è provvista di una finestra che affaccia sull’intercapedine. La cantina sia allo stato attuale sia planimetria catastale è sprovvista di finestra.



STATO CONSERVATIVO

La cantina si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La cantina oggetto del pignoramento è posta al piano S1.
Dal portone si accede all'androne dove il corpo scala conduce al Piano S1, superata una porta ci si immette direttamente nel corridoio dove sono distribuite le cantine, non identificate con numeri o lettere.
Il piano S1 e il corridoio d'accesso alla cantina non si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione con macchie d'infiltrazioni evidenti su pareti e soffitti.
La terza cantina è stata indicata dal figlio dell'esecutato come cantina interno 3 attribuita all'appartamento e corrispondente a quella catastale.
La porta della cantina è in ferro, il pavimento in graniglia di marmo, le pareti in mattoni di cemento e il soffitto in mattoni non intonacato.
Una lampada collegata a cavi volanti illumina l'ambiente.
L'altezza interna è di circa mt. 3,13.
Durante il sopralluogo la cantina si presentava con scaffalature laterali utilizzate per il deposito di oggetti di vario tipo e un ripiano in legno di circa mt. 1.20 di profondità e poggiato sulle scaffalature a circa mt. 1,90 da terra. La cantina si presentava priva di finestra e in discreto stato di manutenzione e conservazione (Vedi allegato F1).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella piena proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2010 al 26/11/2024	**** Omissis ****	Atto Giudiziario – Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Ordinario di Roma	10/09/2009	2293	2007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	04/02/2010	12008	6454
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2024 al 26/11/2024	**** Omissis ****	Verbale di Pignoramento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	07/05/2024	16048	2024
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	22/05/2024	61058	46440
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle Ispezioni in Conservatoria si rilevano:
SUCCESSIONE di nata a il e deceduta a il devoluta per Legge ai quattro figli e l'usufrutto al coniuge.
Trascrizione del 19/11/1973 RG RP
a favore di
nato a il C.F. proprietà 1/4 fino al 10/09/2009 nato a il C.F. proprietà 1/4 fino al 10/09/2009 nato a il CF
proprietà 1/4 fino al 10/09/2009 nata a il CF proprietà 1/4 fino al 10/09/2009 nato a il
1/2 appezzamento di terreno di mq. 1.240 con sovrastante casetta di quattro vani sita in Roma – Borgata
Settecamini Via di Casal Bianco 98 - Partita 9526 – FG 294-624 particella 250

DONAZIONE di
Trascritta il 26/07/1974 RG 47054 RP 38237 e variata in data 12/11/2008
Con atto del Notaio Alfredo Tassitani Farfaglia in data 05/07/1974 il signor ha donato ai figli
tutti i suoi diritti pari alla piena proprietà per metà e al solo usufrutto di un terzo per l'altra metà sul terreno in
Comune di Roma Borgata Settecamini Via di Casal Bianco 98 della superficie di are 12,40 confinante con Via
Casal Bianco, con proprietà , con proprietà , con proprietà , salvo altri. Il valore della donazione è stato dalle
parti dichiarato in £ 4.000.000.

Successione (Vedi allegato G)
Donazione (Vedi allegato H)
Sentenza per usucapione e Verbale pignoramento (Vedi allegato I)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 07/03/2024
Reg. gen. 27515 - Reg. part. 3998
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 208.608,00



Ispezione Ipotecaria (Vedi allegato L)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale di Roma – Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 ricade in Sistema Insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

a) Tessuti prevalentemente residenziali;

b) Tessuti prevalentemente per attività.

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

Denominazione: Settecamini

Rete ecologica – nessuna prescrizione.

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Tav. A – Sistema del paesaggio degli insediamenti in Evoluzione

Tav. B – Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004 art. 142) m) – Protezione aree di interesse archeologico

Tav. C – Sistema di insediamento archeologico – Beni del patrimonio archeologico (fascia di rispetto 100 m)

Tav. D – Proposta comunale di recepimento del PTP – Parzialmente accolto con prescrizione

Vincolo archeologico ai sensi e per gli effetti degli art. 1, 3, 21 Legge 1° giugno 1939, n. 1089 come si legge nella trascrizione del Decreto Ministeriale in data 14/11/1988 notificato a mezzo di messo comunale di Roma il 19/12/1988 con il quale sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti del Terreno località Settecamini sito in Roma identificato al catasto come Foglio 294 Particella 624. Tale particella, come si legge nella visura storica catastale terreni, è stata fusa con la particella 250 in data 28/02/1986 in atti dal 30/04/2024. Da una ricerca sul sito Sistema Informativo Territoriale Archeologico di Roma la sottoscritta ha reperito la trascrizione del vincolo archeologico inviato all'esecutato dove si evince il limite di tale vincolo (Vedi allegato M). La sottoscritta è comunque in attesa della risposta dell'Ufficio Vincoli in merito alla richiesta dell'esistenza o meno del suddetto vincolo sull'intera porzione di terreno della Particella 250.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono edilizio si sono reperite quattro Domande in Sanatoria del fabbricato dove è sito l'immobile oggetto di causa che riguardano altri immobili non oggetto di pignoramento. Da un'attenta visione delle pratiche di condono si è rilevato che una delle Domande in Sanatoria, non relativa all'immobile oggetto di causa, contiene in copia sia il frontespizio del progetto con il relativo numero 43221 del 1968 che ha ricevuto il parere favorevole in data 18/07/1972 e sia la Licenza di Costruzione n. 105 del 10/02/1973. In seguito alla richiesta all'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma del



progetto e della relativa Licenza di costruzione è stata consegnata solo la Licenza di costruzione (Vedi allegato N), il progetto è stato gentilmente inviato dal creditore che ha contattato la sottoscritta (Vedi allegato O).

Da ricerche eseguite non risulta rilasciata la Licenza di Abitabilità.

La cantina allo stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale e difforme dalla planimetria di progetto per la presenza di una finestra. Per regolarizzare l'immobile si ritiene dover ripristinare la finestra come da progetto approvato presentando pratica edilizia a cura di tecnico abilitato il cui costo complessivo si aggira orientativamente intorno a € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, l'Amministratore del condominio ha inviato e-mail (Vedi allegato Q) con allegato il Regolamento di Condominio (Vedi allegato R), le Tabelle millesimali (Vedi allegato S) e bilanci, verbali, preventivo e versamenti aggiornati (Vedi allegato T).

Le rate condominiali sono mensili di € 1,35 a rata

Il condominio ha parti comuni condominiali come terrazzo, cortile carrabile, rampa d'accesso al locale cantine al seminterrato locale utilizzato per riunioni e vano scala.

Sono stati deliberati lavori straordinari di manutenzione dei balconi.

Impianti centralizzati come: elettrico, citofonico e di adduzione acqua.

Il riscaldamento è autonomo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano Primo

L'immobile oggetto del pignoramento è posto in Via di Casal Bianco, 98 in località Settecamini. La zona, fa parte del IV Municipio di Roma Capitale ed è situata a nord-est al di fuori del Grande Raccordo Anulare e a nord della Via Tiburtina (Vedi allegato A). Settecamini è la sesta zona di Roma nell'Agro Romano, nei primi del Novecento nasce come borgata agricola sui terreni del duca Torlonia che furono acquistati dal Comune di Roma per costruire case basse con terreno da coltivare da dare in affitto ai soldati che tornavano dalla Prima guerra mondiale. Negli anni Sessanta le case basse furono riscattate e il quartiere si estese con nuove abitazioni. L'area è collegata con il resto della città mediante la Via Tiburtina, il GRA e linee di superficie. Non è dotata di infrastrutture e servizi pubblici nelle strette vicinanze. Da Via di Casal Bianco un cancello carrabile scorrevole in ferro permette l'accesso alla corte esterna dell'edificio dove è posto l'immobile oggetto di pignoramento. All'edificio si accede sia tramite portone e sia mediante una rampa carrabile laterale che conduce al piano S1. Il fabbricato si sviluppa su due piani oltre al piano terra e al piano seminterrato S1 dove sono distribuite le cantine, locali tecnici e garage. La copertura è in parte piana e in parte a tetto rifinita con tegole in laterizio. La superficie esterna è rivestita in cortina e i balconi sono delimitati da parapetti in muratura ai quali sono ancorate ringhiere metalliche. Il portone d'ingresso all'edificio, in materiale metallico e vetro, apre sull'androne dove sono distribuiti due appartamenti e il corpo scala d'accesso ai piani compreso al piano S1. Il fabbricato non è dotato di ascensore. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, ringhiera in materiale metallico, pareti intonacate e al mezzo piano pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Elisa Puglielli il 07/03/2025 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato, in stato di abbandono e in discreto stato di manutenzione e conservazione. Si evidenzia che non è stato possibile accedere al balcone del soggiorno



in quanto impedito da oggetti e materiali vari. L'immobile è composto da: corridoio, soggiorno con balcone, cucina, bagno, disimpegno, camera 1 e camera 2 con balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 250, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. È stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. Si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per abitazioni civili in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 2.200,00 e un valore minimo pari a €/mq. 1.500,00, valori compatibili con quelli indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al 2° semestre 2024 (ultimo semestre pubblicato), Zona Suburbana/Settecamini, tipologia prevalente abitazioni civili in un normale stato conservativo. In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona periferica, presenza di trasporti pubblici e facilità di parcheggio sul suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (piano primo, discreta luminosità, impianto di riscaldamento autonomo) si ritiene congruo applicare un valore medio pari a €/mq. 1.850,00. Il Valore medio corretto del coefficiente di piano (primo senza ascensore pari a 0,95) individua il valore di €/mq. 1.760,00. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 111,25 è individuato in circa € 195.800,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 176.220,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano Primo	111,25 mq	1.760,00 €/mq	€ 195.800,00	100,00%	€ 195.800,00
				Valore di stima:	€ 195.800,00

Valore di stima: € 195.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 176.220,00



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano S1
L'immobile oggetto del pignoramento consiste in una cantina ubicata a Roma in Via di Casal Bianco, 98 al piano S1. Dal cancello carrabile scorrevole, posto su strada, si accede alla corte esterna dell'edificio dove tramite portone d'ingresso al fabbricato e rampa esterna carrabile, si raggiunge il piano S1. Al piano S1 sono collocate le cantine, locali tecnici e garage. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il Notaio Elisa Puglielli il 07/03/2025 (Vedi allegato B) la cantina si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione con scaffalature lungo le pareti e un ripiano costituito da una tavola in legno di circa cm. 120,00 di profondità e di circa mt. 1,90 da terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 250, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Si ritiene congruo, per la cantina oggetto di pignoramento, utilizzare il più probabile valore di mercato ottenuto per l'appartamento oggetto della presente perizia pari a €/mq. 1.850,00. Tale valore corretto del coefficiente di piano (piano seminterrato pari a 0.90) individua il prezzo di circa €/mq. 1.665,00 che moltiplicato per mq. 2,00 (superficie lorda della cantina mq. 8,00 moltiplicata per il proprio coefficiente correttivo 0,25), individua il più probabile valore commerciale della cantina oggetto di stima in circa € 3.330,00. Decurtando dal valore individuato l'onere per la regolarizzazione edilizia valutato forfettariamente intorno a € 2.000,00 si ottiene l'importo di € 1.330,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 1.197,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano S1	2,00 mq	1.665,00 €/mq	€ 3.330,00	100,00%	€ 3.330,00
Valore di stima:					€ 3.330,00

Valore di stima: € 3.330,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 1.197,00



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 31/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. C - Visura storico catastale - Sub 501
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. C1 - Visura storico catastale - Sub 502
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. D - Planimetria catastale - Sub 501
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. D1 - Planimetria catastale - Sub 502
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. E - Schema planimetrico - Stato attuale appartamento
- ✓ Foto 5 - All. F - Foto appartamento n. 24
- ✓ Foto 2 - All. F1 - Foto cantina n. 8
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. G - Successione
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. H - Donazione
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. I - Sentenza acquisto per usucapione
- ✓ N° 15 Altri allegati - All. L - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All. M - Estratto di mappa-Vincoli
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - All. N - Licenza di costruzione
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - All. O - Progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. P - Risposta Accesso agli atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. Q - Amministratore
- ✓ N° 15 Altri allegati - All. R - Regolamento di condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. S - Tabelle millesimali
- ✓ N° 14 Altri allegati - All. T - Bilanci - Verbali - Preventivi - Versamenti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano Primo

L'immobile oggetto del pignoramento è posto in Via di Casal Bianco, 98 in località Settecamini. La zona, fa parte del IV Municipio di Roma Capitale ed è situata a nord-est al di fuori del Grande Raccordo Anulare e a nord della Via Tiburtina (Vedi allegato A). Settecamini è la sesta zona di Roma nell'Agro Romano, nei primi del Novecento nasce come borgata agricola sui terreni del duca Torlonia che furono acquistati dal Comune di Roma per costruire case basse con terreno da coltivare da dare in affitto ai soldati che tornavano dalla Prima guerra mondiale. Negli anni Sessanta le case basse furono riscattate e il quartiere si estese con nuove abitazioni. L'area è collegata con il resto della città mediante la Via Tiburtina, il GRA e linee di superficie. Non è dotata di infrastrutture e servizi pubblici nelle strette vicinanze. Da Via di Casal Bianco un cancello carrabile scorrevole in ferro permette l'accesso alla corte esterna dell'edificio dove è posto l'immobile oggetto di pignoramento. All'edificio si accede sia tramite portone e sia mediante una rampa carrabile laterale che conduce al piano S1. Il fabbricato si sviluppa su due piani oltre al piano terra e al piano seminterrato S1 dove sono distribuite le cantine, locali tecnici e garage. La copertura è in parte piana e in parte a tetto rifinita con tegole in laterizio. La superficie esterna è rivestita in cortina e i balconi sono delimitati da parapetti in muratura ai quali sono ancorate ringhiere metalliche. Il portone d'ingresso all'edificio, in materiale metallico e vetro, apre sull'androne dove sono distribuiti due appartamenti e il corpo scala d'accesso ai piani compreso al piano S1. Il fabbricato non è dotato di ascensore. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, ringhiera in materiale metallico, pareti intonacate e al mezzo piano pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Elisa Puglielli il 07/03/2025 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato, in stato di abbandono e in discreto stato di manutenzione e conservazione. Si evidenzia che non è stato possibile accedere al balcone del soggiorno in quanto impedito da oggetti e materiali vari. L'immobile è composto da: corridoio, soggiorno con balcone, cucina, bagno, disimpegno, camera 1 e camera 2 con balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 250, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale di Roma – Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 ricade in Sistema Insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. Denominazione: Settecamini Rete ecologica – nessuna prescrizione. P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale Sistema dell'insediamento archeologico – Beni del patrimonio archeologico Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004 art. 142) m) Protezione aree di interesse archeologico Proposta comunale di recepimento del PTP parzialmente accolta con



prescrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione (Vedi allegato M).

Prezzo base d'asta: € 176.220,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano S1
L'immobile oggetto del pignoramento consiste in una cantina ubicata a Roma in Via di Casal Bianco, 98 al piano S1. Dal cancello carrabile scorrevole, posto su strada, si accede alla corte esterna dell'edificio dove tramite portone d'ingresso al fabbricato e rampa esterna carrabile, si raggiunge il piano S1. Al piano S1 sono collocate le cantine, locali tecnici e garage. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il Notaio Elisa Puglielli il 07/03/2025 (Vedi allegato B) la cantina si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione con scaffalature lungo le pareti e un ripiano costituito da una tavola in legno di circa cm. 120,00 di profondità e di circa mt. 1,90 da terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 250, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale di Roma - Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 ricade in Sistema Insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. Denominazione: Settecamini Rete ecologica - nessuna prescrizione. P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale Sistema dell'insediamento archeologico - Beni del patrimonio archeologico Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004 art. 142) m) Protezione aree di interesse archeologico Proposta comunale di recepimento del PTP parzialmente accolta con prescrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione (Vedi allegato M).

Prezzo base d'asta: € 1.197,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 506/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.220,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 250, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	111,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato di abbandono e in discreto stato conservativo e manutentivo. Si ritiene necessario una revisione degli impianti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è posto in Via di Casal Bianco, 98 in località Settecamini. La zona, fa parte del IV Municipio di Roma Capitale ed è situata a nord-est al di fuori del Grande Raccordo Anulare e a nord della Via Tiburtina (Vedi allegato A). Settecamini è la sesta zona di Roma nell'Agro Romano, nei primi del Novecento nasce come borgata agricola sui terreni del duca Torlonia che furono acquistati dal Comune di Roma per costruire case basse con terreno da coltivare da dare in affitto ai soldati che tornavano dalla Prima guerra mondiale. Negli anni Sessanta le case basse furono riscattate e il quartiere si estese con nuove abitazioni. L'area è collegata con il resto della città mediante la Via Tiburtina, il GRA e linee di superficie. Non è dotata di infrastrutture e servizi pubblici nelle strette vicinanze. Da Via di Casal Bianco un cancello carrabile scorrevole in ferro permette l'accesso alla corte esterna dell'edificio dove è posto l'immobile oggetto di pignoramento. All'edificio si accede sia tramite portone e sia mediante una rampa carrabile laterale che conduce al piano S1. Il fabbricato si sviluppa su due piani oltre al piano terra e al piano seminterrato S1 dove sono distribuite le cantine, locali tecnici e garage. La copertura è in parte piana e in parte a tetto rifinita con tegole in laterizio. La superficie esterna è rivestita in cortina e i balconi sono delimitati da parapetti in muratura ai quali sono ancorate ringhiere metalliche. Il portone d'ingresso all'edificio, in materiale metallico e vetro, apre sull'androne dove sono distribuiti due appartamenti e il corpo scala d'accesso ai piani compreso al piano S1. Il fabbricato non è dotato di ascensore. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, ringhiera in materiale metallico, pareti intonacate e al mezzo piano pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Elisa Puglielli il 07/03/2025 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato, in stato di abbandono e in discreto stato di manutenzione e conservazione. Si evidenzia che non è stato possibile accedere al balcone del soggiorno in quanto impedito da oggetti e materiali vari. L'immobile è composto da: corridoio, soggiorno con balcone, cucina, bagno, disimpegno, camera 1 e camera 2 con balcone.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.197,00

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Casal Bianco, 98, edificio unico, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 250, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	2,00 mq
Stato conservativo:	La cantina si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento consiste in una cantina ubicata a Roma in Via di Casal Bianco, 98 al piano S1. Dal cancello carrabile scorrevole, posto su strada, si accede alla corte esterna dell'edificio dove tramite portone d'ingresso al fabbricato e rampa esterna carrabile, si raggiunge il piano S1. Al piano S1 sono collocate le cantine, locali tecnici e garage. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il Notaio Elisa Puglielli il 07/03/2025 (Vedi allegato B) la cantina si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione con scaffalature lungo le pareti e un ripiano costituito da una tavola in legno di circa cm. 120,00 di profondità e di circa mt. 1,90 da terra.		

