TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 821/2025 del R.G.E.

promossa da

***

contro

***



Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 4
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 5
Lotto 1 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 5
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 5
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 6
Confini 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 6
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 8
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 8
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 9
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 9
Stato conservativo 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 9
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 9
Parti Comuni 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 9
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 10

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 10
Stato di occupazione 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 10
Provenienze Ventennali 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 11
Formalità pregiudizievoli 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 12
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 12
Normativa urbanistica 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 13
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 22
Regolarità edilizia 23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 23
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 25
Vincoli od oneri condominiali 25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 25
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 26
Stima / Formazione lotti 26
Riepilogo bando d'asta 34
Lotto 1 34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 821/2025 del R.G.E. 35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.210.000,00 35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T 37
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4 37

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

INCARICO

In data 05/02/2026, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma (RM), alla Via Antonio Nibby n.7, e precisamente:
appartamento al piano terreno distinto con l'interno 1 composto al piano terra da corridoio, disimpegno, dispensa, cucina, pranzo, due soggiorni, due bagni, due camere da letto e da una corte esclusiva con locale veranda abitabile, collegato internamente al piano sottostrada con scala a chiocciola dipartente dalla cucina con locale cantina composto da locale principale e bagno, collegato internamente altresì con una seconda scala interna ad una seconda cantina al piano sottostrada.
L'appartamento confina con Via Antonio Nibby, Via Giuseppe Baracconi (strada privata), vano scale condominiale, appartamento interno 2, salvo se altri, mentre una cantina confina con corridoio condominiale, corte esclusiva dell'appartamento, ingresso del condominio, salvo se altri mentre la seconda cantina confina con corridoio condominiale, corte esclusiva dell'appartamento, salvo se altri.
L'immobile risulta censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 583, part. 60 sub. 17 graffata part. 127, zc3, cat. A/2, classe 3, cons. 10,5 vani, sup. cat. 211 mq, rc. € 2.819,85, VIA ANTONIO NIBBY n. 7 Interno 1 Piano S1 - T.

L'immobile si trova nel quartiere Nomentano, di fronte ad una sede dell'SDA Bocconi School of Management, a breve distanza da Via Nomentana, ben servito dal servizio pubblico di autobus di superficie, posto a poca distanza dalle due stazioni della Metro di Bologna e S.Agnese - Annibaliano. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali, inoltre l'immobile si trova nei pressi di Villa Torlonia e Villa Paganini, il traffico via auto è agevole ma la possibilità di parcheggiare l'auto è ridotta.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma (RM), alla Via Antonio Nibby n.7, e precisamente:
Locale soffitta posto al piano quarto, sottotetto, composto da locale unico, avente accesso dalla terrazza condominiale. L'immobile confina con terrazza condominiale, distacco su via Antonio Nibby, soffitta altra proprietà, salvo se altri.

L'immobile risulta censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 583, part. 60 sub. 18, zc 3, cat. C/2, classe 5, cons. 14 mq vani, sup. cat. 18 mq, rc. € 83,87, VIA ANTONIO NIBBY n. 7 Piano 4.

L'immobile si trova nel quartiere Nomentano, di fronte ad una sede dell'SDA Bocconi School of Management, a breve distanza da Via Nomentana, ben servito dal servizio pubblico di autobus di superficie, posto a poca distanza dalle due stazioni della Metro di Bologna e S.Agnese - Annibaliano. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali, inoltre l'immobile si trova nei pressi di Villa Torlonia e Villa Paganini, il traffico via auto è agevole ma la possibilità di parcheggiare l'auto è ridotta.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

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

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

L'appartamento confina con Via Antonio Nibby, Via Giuseppe Baracconi (strada privata), vano scale condominiale, appartamento interno 2, salvo se altri, mentre una cantina confina con corridoio condominiale, corte esclusiva dell'appartamento, ingresso del condominio, salvo se altri mentre la seconda cantina confina con corridoio condominiale, corte esclusiva dell'appartamento, salvo se altri.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

L'immobile confina con terrazza condominiale, distacco su via Antonio Nibby, soffitta altra proprietà, salvo se altri.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,40 mq	184,00 mq	1	184,00 mq	3,56 m	S1-T
Veranda	11,50 mq	12,90 mq	0,95	12,25 mq	0,00 m	T
Cantina	10,10 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	3,10 m	S1
Cantina	14,80 mq	19,60 mq	0,50	9,80 mq	3,10 m	S1
Cortile	216,00 mq	228,00 mq	0,10	22,80 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**235,85 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**235,85 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
NB: le superfici indicate sono quelle di cui è certa la provenienza. La veranda, realizzata senza titolo nella corte esclusiva è stata oggetto di domande di condono edilizio tutt'ora non perfezionate, manca tutt'ora financo l'inserimento in banca dati catastale (manca la planimetria). Dette richieste di condono edilizio erano da intendersi per una superficie di ampliamento complessivo (mq 32,10 e mc 77,34) che includeva la realizzazione di n.2 bagni al piano cantine. In realtà i piani cantine dell'immobile sono stati ampliati senza alcun titolo nel piano interrato, nelle intercapedini e anche in altri volumi sottostanti l'area di sedime del fabbricato. Sono di fatto presenti 2 locali totalmente nuovi con accesso dalla corte esclusiva (ma viene indicata in condono solo la realizzazione di un bagno) mentre un altro locale è stato ampliato significativamente con la creazione di n. 2 nuovi volumi, uno nella intercapedine e uno in ampliamento sotto l'area di sedime probabilmente inglobando una altra cantina. Per cui lo scrivente non ritiene opportuno calcolare le superfici di questi ampliamenti, ma solamente quella relativa alla veranda (che comunque andrà accatastata).
Per quanto riguarda la abitazione, sono presenti numerosi abusi come vedremo nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia. Le superfici indicate in superficie convenzionale sono al netto di questi ampliamenti illeciti.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	12,50 mq	16,50 mq	1	16,50 mq	1,75 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**16,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
NB: la altezza indicata è quella media, il soffitto è inclinato, la altezza massima è di 2,45 m e quella minima di 0,90 m.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **08/11/2015**	***	Catasto **Fabbricati** Fg. 583, Part. 60, Sub. 17 graffata con part. 127, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 vani Rendita € 2.819,85 Piano T-S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2026**		Catasto **Fabbricati** Fg. 583, Part. 60, Sub. 17 graffata con part. 127, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 211 mq Rendita € 2.819,85 Piano T-S1

NB: L'immobile attuale deriva dall'immobile Fg 583 part. 60 sub 1 graffato part. 127 a seguito del frazionamento catastale del 10/5/1991 (VARIAZIONE del 10/05/1991 in atti dal 26/02/1999 FRZ.FUS.CLASS.8^FINALIZ. (n. 41313/1991)) che ha portato alla soppressione del precedente e alla creazione di n.2 immobili distinti ai subb 17 e 18 .

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **08/11/2015**	***	Catasto **Fabbricati** Fg. 583, Part. 60, Sub. 18, Zc. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 14 mq Rendita € 83,87 Piano 4
Dal **09/11/2015** al **23/05/2026**		Catasto **Fabbricati** Fg. 583, Part. 60, Sub. 18, Zc. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 14 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 83,87 Piano 4

NB: L'immobile attuale deriva dall'immobile Fg 583 part. 60 sub 1 graffato part. 127 a seguito del frazionamento catastale del 10/5/1991 (VARIAZIONE del 10/05/1991 in atti dal 26/02/1999 FRZ.FUS.CLASS.8^FINALIZ. (n. 41313/1991)) che ha portato alla soppressione del precedente e alla creazione di n.2 immobili distinti ai subb 17 e 18 .

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	583	60	17	3	A2	3	10,5 vani	211 mq	2819,85 €	T-S1	127

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	583	60	18	3	C2	5	14 mq	18 mq	83,87 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

Lo stato conservativo è nel complesso discreto. Il piano terra mostra i normali segni dovuti dall'usura, con leggeri distacchi di intonaco ed annerimento delle pareti (con muffe) e degli infissi ormai datati, mentre al piano S1 questi segni sono più evidenti, specie alcuni distacchi di intonaco dalle pareti. Complessivamente l'immobile risulta piuttosto datato sia nei materiali da costruzione visibili (rivestimenti, sanitari, ecc) , sia per quanto riguarda gli impianti e gli infissi (interni/esterni) Il fabbricato in cui si trova il bene, per quanto riguarda l'esterno, risulta invece in buono stato manutentivo.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

Lo stato conservativo è complessivamente discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

Come indicate nel regolamento di condominio.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

Non sono noti servitù, censo, livello e usi civici

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

Non sono noti servitù, censo, livello e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

Il fabbricato in cui si trova l'immobile è realizzato in muratura portante, il solaio è presumibilmente (data l'epoca di costruzione) in putrelle di ferro e laterizio ed è munito di ascensore. L'immobile al suo interno ha pavimento in cotto e pareti intonacate, mentre nei bagni le pareti sono rivestite in maioliche, così come la pavimentazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno con vetro singolo, con persiane in legno e grate metalliche. L'ingresso è munito di portoncino blindato. Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono presenti, ma non risultano presenti le relative certificazioni di conformità e sono molto datati.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

Immobile realizzato in muratura portante, con pareti interne intonacate e pavimento in laminato. Il soffitto è inclinato e alto solamente 0,90 m nel punto più basso, rendendo poco agevole il movimento all'interno dell'immobile. All'immobile si ha accesso dal terrazzo condominiale posto al quarto piano del fabbricato, con ascensore che arriva fino al piano 3.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata che vi risiede con la famiglia.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

L'immobile risulta nella disponibilità della parte esecutata.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/09/1989** al **23/05/2026**	***	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Fuà Giuseppe	25/09/1989	28239	5853
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	12/10/1989	92710	52599

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/09/1989** al **01/03/1995**	***	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Fuà Giuseppe	25/09/1989	28239	5853
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	12/10/1989	92710	52599

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/03/1995** al **23/05/2026**	*** r ena	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raschellà Gianfranco	02/03/1995	18074	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	17/03/1995		10328

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 16/01/2019
  Reg. gen. 4580 - Reg. part. 3125
  Quota: 1/1
  A favore di Unicredit S.p.A.
  Contro***
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 05/08/2025
  Reg. gen. 106286 - Reg. part. 77217
  Quota: 1/1
  A favore di***
  Contro***

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 16/01/2019
  Reg. gen. 4580 - Reg. part. 3125
  Quota: 1/1
  A favore di Unicredit S.p.A.
  Contro***

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 05/08/2025
  Reg. gen. 106286 - Reg. part. 77217
  Quota: 1/1
  A favore di***

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

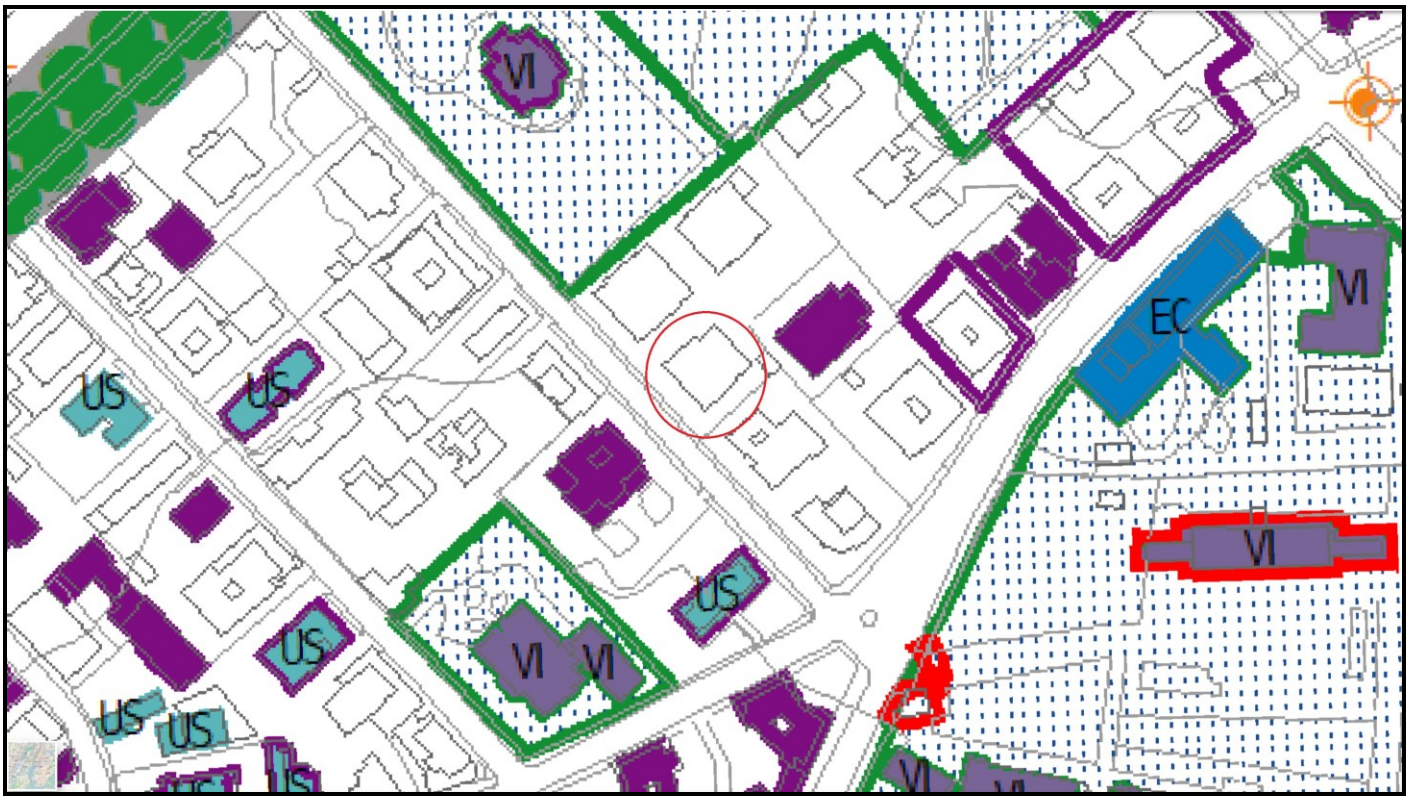
Secondo il vigente PRG del comune di Roma, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 - NTA: Art.24, Art.25, Art.30;
Rete Ecologica: nulla;
Carta per la Qualità: non ricade in carta per la qualità;

PTPR vigente:
Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani;
Tav B: individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche- art. 8 NTA;
Tav C: beni del patrimonio culturale - Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico - areali, art. 10 D.Lgs. 42/2004;



stralcio PRG vigente

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31



stralcio PRG vigente – carta per la qualità

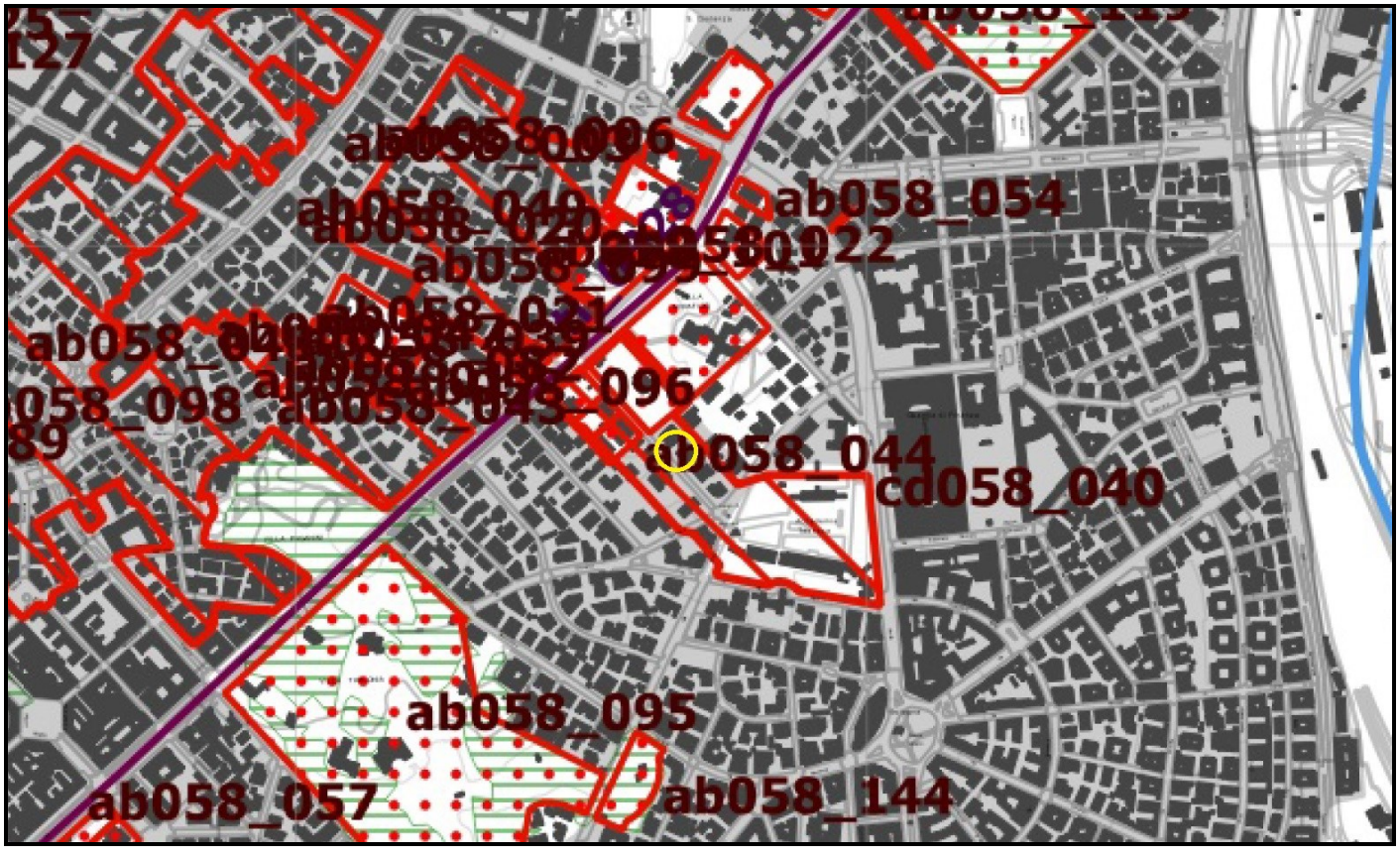


stralcio PRG vigente – rete ecologica

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

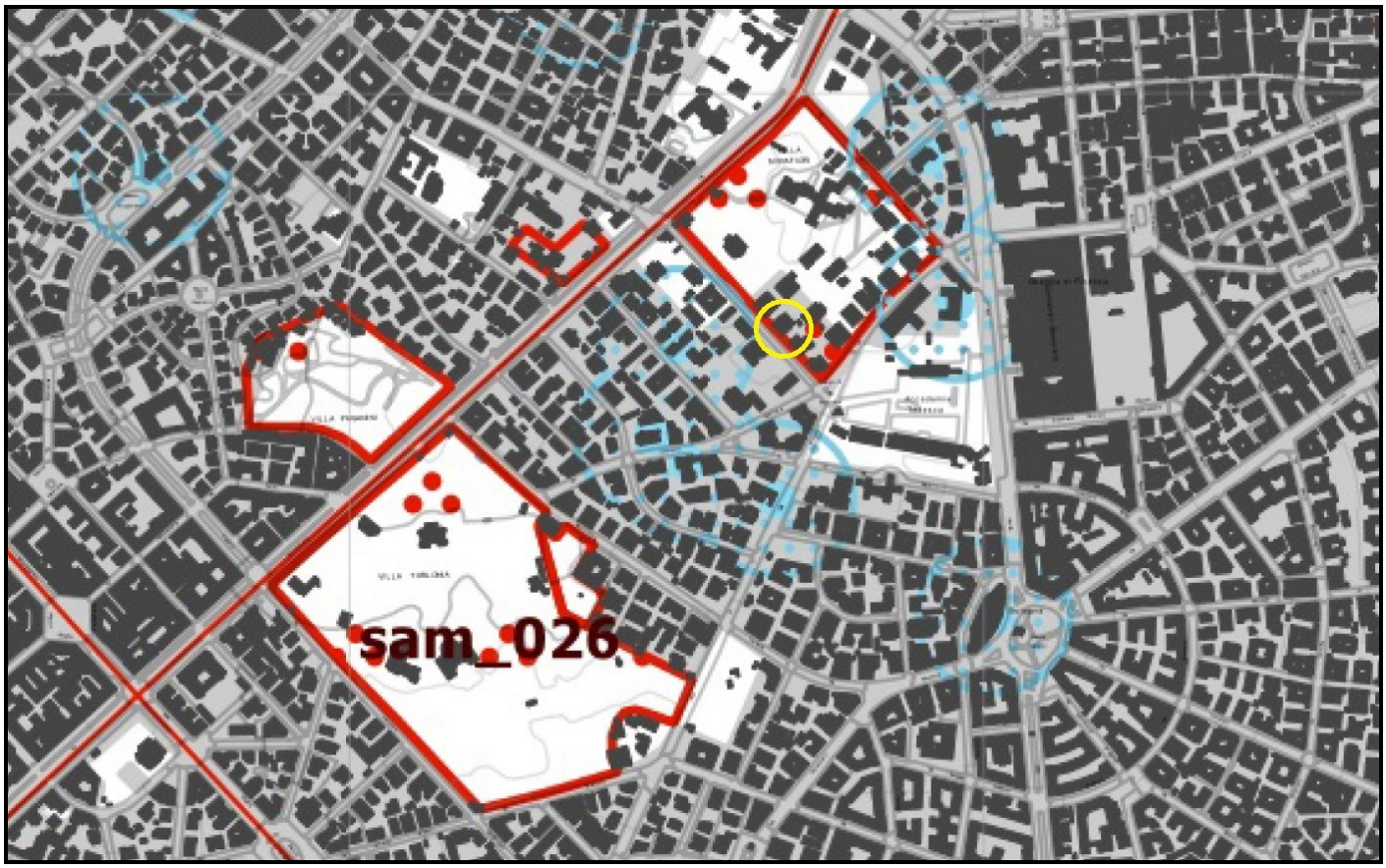


stralcio PTPR vigente – Tav A



stralcio PTPR vigente – Tav B

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31



stralcio PTPR vigente – Tav C

NTA del PRG:

Art. 24. Norme generali

1. Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

2. All'interno della Città Storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

a)la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;

b)la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;

c)l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;

d)il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;

e)il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;

f)la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
g)la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
h)la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.
3. La Città storica si articola nelle seguenti componenti:
a)Tessuti;
b)Edifici e complessi speciali;
c)Spazi aperti;
d)Ambiti di valorizzazione.
Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica.
Modalità d'intervento
4.Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:
a) tramite interventi prevalentemente diretti nei Tessuti, negli Edifici e complessi speciali, negli Spazi aperti, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
b) tramite interventi prevalentemente indiretti negli Ambiti di valorizzazione, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 43 e secondo quanto previsto in Appendice 1 alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";;
c)tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli Ambiti di programmazione strategica, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 64 e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8.
5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli 25 e 36 -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9:
a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9;
b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3;
c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;
d)sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.
Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico
6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi".
7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5.
8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione della strumento urbanistico.
9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:
a)di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

comma 5, lett. d);
b)di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all'art. 14, ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d'intervento;
c)di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.
10. Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica.
11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'art. 16.
Approvazione dei progetti
12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.
13. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia e, ove acquisito, ne correda la documentazione.
14. Per le finalità del comma 12, il Comitato è integrato, se già non ne fanno parte, da almeno due esperti di chiara fama in materia di storia e conservazione dei beni architettonici.
15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedimentali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri – se dovuti – della Sovrintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini.
Concorsi di progettazione
16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR, AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.
17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o dal suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.
18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da 26 a 33 e da 38 a 40.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

Collaborazione della Soprintendenza statale (*)
(*) I commi 19, 20 e 21 recepiscono esattamente il parere espresso dalla citata Soprintendenza statale ai fini dell'approvazione del PRG. Le categorie MS e RC, richiamate nel comma 19, per necessaria coerenza con il comma 21 e l'art. 9, devono intendersi riferite alle Unita edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna.
19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.
20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".
21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

Art. 25. Tessuti della Città Storica
Definizione
1. Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.
2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:
T1-Tessuti di origine medievale;
T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;
T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;
T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;
T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;
T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;
T9-Edifici isolati;
T10-Nuclei storici isolati.
3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.
Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento
4. Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:
a)RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;
b)RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

c)DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;;
d)DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;
e)DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;
f)AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento una tantum di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;
g)AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;
h)AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e diVft, finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.
5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.
6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.
7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:
a)NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;
b)NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8.
8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenziali diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12.
Modalità di attuazione
9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:
a)gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;
b)gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

c)sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nel 1° Municipio.

Applicazione degli istituti di perequazione

10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni:

a)la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;

b)le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3;

c)l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8.

13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art. 64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986:

a)l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21;

b)l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a Servizi pubblici, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18.

Destinazioni d'uso

14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

a)Abitative;

b)Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita";

c)Servizi;

d)Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);

e)Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";

f)Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";

g)Parcheggi non pertinenziali.

15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia.

16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella "Carta per la qualità" e nella "Guida per la qualità degli interventi", le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d'uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d'arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all'art. 14, iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all'art. 16, comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso; sono tuttavia consentite, all'interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all'orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.
17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi"; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all'art. 14, comma 3), lett. a).

Art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)
1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formatisi, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;
b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
a)sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
b)le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

Vedere quanto scritto per bene numero 1

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

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

L'edificio del quale è parte l'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio realizzato a partire dal 1920 con progetto approvato con verbale della commissione edilizia n. 3552 del 1920. In particolare l'edificio, parte di un comprensorio a sviluppo unitario in zona d'ampliamento destinata a villini da parte della*** si sviluppava sulle Via G. B De Rossi, Via Carlo Fea e appunto, via Carlo Nibby e contemplava n. 4 tipologie di fabbricati: A-B-C-D come approvate appunto dal citato verbale della commissione edilizia. Inizialmente il fabbricato di via Nibby nel quale è ubicato l'immobile pignorato era da realizzarsi secondo la tipologia "C" come da verbale della C.E. ma successivamente fu depositata una variante denominata "CC o "C variante". Lo scrivente ha potuto reperire, dopo lunghe ricerche presso l'Archivio Storico Capitolino unicamente il progetto della palazzina C, ma non quella della successiva variante. Quindi di fatto il progetto di variante che interessa l'edificio e quindi l'immobile oggetto di pignoramento è mancante.

In ogni caso, pur non essendo reperibile il progetto di variante, lo scrivente ha potuto reperire la planimetria catastale del 1939, sia dell'appartamento che della soffitta. Queste planimetrie possono essere utilizzate come base alternativa al titolo edilizio in caso di mancanza (o irreperibilità) dello stesso. Si noti che l'Archivio Storico Capitolino non rilascia dichiarazioni sulla irreperibilità dei progetti.

Successivamente, per quanto riguarda l'abitazione furono presentate n. 3 domande di condono edilizio riguardanti l'appartamento:

La prima domanda fu presentata da parte del vecchio proprietario *** **. 87/119696/0** per una destinazione residenziale di mq 10,64 in tipologia 1. La pratica risulta fortemente incompleta, i pagamenti non risultano agli atti dell'UCE , non è presente alcun elaborato grafico: stato pratica 03;
Successivamente e da parte degli attuali proprietari sono state presentate le seguenti pratiche:

Domanda di condono prot. n. 83407 del 28/02/1995 per abuso di tipologia 1. Non risulta rilasciata concessione in sanatoria. Stato pratica 03.
In base alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio presente agli atti, l'abuso consiste nella realizzazione nel giardino di una veranda abitabile e realizzazione di due bagni in locali interrati della superficie complessiva di mq 32,10 e mc 77,34. Secondo il medesimo atto l'opera abusiva è stata ultimata in data dicembre 1992.
Alla data del 30/04/1998 risultavano effettuati i seguenti versamenti per la pratica di condono: € 413,17 versati a titolo di oblazione per abusivismo edilizio, con ulteriori € 2.272,40 ancora da versare; € 2.486,8 versati a titolo di oneri concessori con ulteriori € 1.615,00 da versare; € 0,00 versati a titolo di diritti, con € 67,66 ancora da versare.
Da Scheda Urbanistica e dei Vincoli non risulta la presenza di vincoli. La pratica è incompleta.

Domanda di condono prot. n. 77852 del 12/05/1995 per abuso di tipologia 1. Non risulta rilasciata concessione in sanatoria. Stato pratica 03.
Non risulta rilasciata la domanda di concessione in sanatoria.
In base alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio presente agli atti, l'abuso consiste nella realizzazione nel giardino di una veranda abitabile e realizzazione di due bagni in locali interrati della superficie complessiva di mq 32,10 e mc 77,34. Secondo il medesimo atto l'opera abusiva è stata ultimata in data dicembre 1992.
Alla data del 30/04/1998 risultavano effettuati i seguenti versamenti per la pratica di condono: € 413,17 versati a titolo di oblazione per abusivismo edilizio, con ulteriori € 2.272,40 ancora da versare; € 0,00 versati a

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

titolo di oneri concessori con ulteriori € 1.651,60 da versare; € 0,00 versati a titolo di diritti, con € 67,66 ancora da versare. La pratica è incompleta.

Con protocollo numero 2007/176197 del 23/10/2007 il Comune di Roma Dipartimento VI, in rif. a lettera di notifica prot. 1999/129897 del 02/06/1999, avente come oggetto l'integrazione documentazione prevista per la definizione del procedimento relativo all'istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 77852 scriveva quanto segue: "Si comunica che non risulta a tutt'oggi la documentazione di cui alla lettera di notifica a margine indicata. Si rammenta che l'ulteriore inadempienza a quanto intimato da questo ufficio comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94 art. 39 comma 4 e successive modificazioni, e l'esecutorietà del titolo alla riscossione di quanto dovuto per oneri, diritti ed oblazione, aggiornati delle maggiorazioni maturate fino al provvedimento di reiezione o alla rinuncia dell'interessato allo stesso. Qualora invece la S.V. provveda a manifestare formalmente l'intenzione di procedere all'ottenimento del titolo in argomento con l'inoltro, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla presente, della documentazione prevista per legge, si procederà ad istruire la Sua istanza:"
Tramite richiesta di proroga per scadenza termini di procedibilità veniva richiesto dall'interessata quanto in oggetto causa reperibilità documentazione richiesta lettera sollecito 176197 del 23/10/2007.
Non sono presenti comunicazioni successive.

In sostanza le 2 ultime pratiche sono identiche per descrizione degli abusi. Non è presente alcun rilievo grafico e nessuna planimetria catastale in entrambe le domande.
Da Scheda Urbanistica e dei Vincoli non risulta la presenza di vincoli (si ricorda che i vincoli, ancorchè assenti al momento della domanda, possono essere apposti fino al rilascio della concessione in sanatoria).

Al netto delle domande di condono, tornando al progetto iniziale del 1920 (palazzina C e successiva variante non reperita) se consideriamo l'appartamento pignorato, questo differisce di poco da quello corrispondente nel progetto approvato della palazzina C, almeno per quanto riguarda la zona ubicata al piano terra e al netto delle successive modifiche. Le porzioni al piano seminterrato differiscono invece sensibilmente.

Le superfici convenzionali indicate sono quelle di cui è certa la provenienza. La veranda, realizzata senza titolo nella corte esclusiva è stata oggetto di n. 2 domande di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, e la stessa non risulta tutt'ora perfezionata, manca tutt'ora financo l'inserimento in banca dati catastale (manca la planimetria). Dette richieste di condono edilizio erano da intendersi per una superficie di ampliamento complessivo (mq 32,10 e mc 77,34) che includeva la realizzazione di n.2 bagni al piano cantine. In realtà i piani cantine dell'immobile sono stati ampliati senza alcun titolo nel piano interrato, nelle intercapedini e anche in altri volumi sottostanti l'area di sedime del fabbricato. Sono di fatto presenti 2 locali totalmente nuovi con accesso dalla corte esclusiva (ma viene indicata in condono solo la realizzazione di un bagno) mentre un altro locale è stato ampliato significativamente con la creazione di n.2 nuovi volumi, uno nella intercapedine e uno in ampliamento sotto l'area di sedime probabilmente inglobando una altra cantina. Per cui lo scrivente non ritiene opportuno calcolare le superfici di questi ampliamenti, ma solamente quella relativa alla veranda (che comunque andrà accatastata).
Per quanto riguarda la abitazione, questa è stata interessata da diversi abusi. E' stata creata una scala a chiocciola (senza alcun titolo - perforando il solaio) che porta ad uno dei locali cantina seminterrati. Sono presenti diverse altre modifiche strutturali tra le quali l'apertura di un varco su muro portante tra soggiorno e pranzo. Esternamente, oltre alla veranda oggetto di condono edilizio sono altresì presenti numerosi trasformazioni quali demolizione della scala che dalla vecchia cucina (ubicazione in pianta del '39) portava all'esterno, la creazione di un pianerottolo con diverse nuove scale di collegamento (vedere rilievo grafico comparativo allegato). Si evidenzia che modifiche strutturali non sono sanabili. Internamente all'immobile pignorato sono presenti numerosi variazione planimetriche realizzate senza alcun titolo edilizio. Sono presenti altresì (partendo dalla planimetria d'impianto del '39) ed in aggiunta alle opere realizzate in difformità e già indicate indicate nelle domande di condono, ulteriori difformità riguardanti sagoma e consistenza (comunque rientranti nelle tolleranze art. 34bis), spessore di muri portanti, aperture esterne (finestre).

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

Riassumendo quindi l'immobile allo stato attuale è difforme sia rispetto alla planimetria catastale del 1939 che rispetto alle domande di condono successive (delle quali non sono state depositati né rilievi nè planimetrie catastali aggiornate). Le principali difformità (vedere rilievo grafico) consistono in modifiche interne, anche strutturali, volumetrie in ampliamento al piano seminterrato (dove sono presenti le cantine dell'immobile) anche non dichiarate nelle pratiche di condono con annessione di porzioni di fabbricato non contemplate in alcun atto di provenienza. Le modifiche rilevate rispetto alla planimetria del 1939 non sono sanabili se non parzialmente per quanto riguarda le domande di condono (ove fossero definite e accolte dall'UCE). Le porzioni oggetto di domande condono (o annesse senza titolo) non sono accatastate e non vengono valutate ai fini della superficie convenzionale. Riguardo gli ampliamenti al piano S1 eccedenti le superfici oggetto di condono si rendono necessarie opere di ripristino, così come per le opere strutturali varie (interne ed esterne, non oggetto di domanda di condono) che non sono sanabili. Altri abusi (es. distribuzione interna) sono sanabili con CILA in sanatoria o tutt'al più ai sensi dell'art. 36bis. Ulteriori difformità possono rientrare nei limiti delle cd tolleranze costruttive così come definite ai sensi dell'art. 34bis. Infine andrà presentata una variazione catastale DOCFA a valle delle regolarizzazioni/ripristini.

Si ricorda nuovamente che le superfici indicate quali superficie convenzionale sono calcolate al netto di questi ampliamenti illeciti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

vedere quanto indicato per il bene 1, tranne che per le domande di condono non pertinenti riguardo questo immobile. Nel progetto della palazzina C del 1920 non era previsto un piano soffitte. Considerando che il progetto di variante non è stato reperito (e quindi non si può sapere se esistesse o meno il piano sogffitte), si fa affidamento alla planimetria catastale del 1939, dove l'immobile, prima della variazione catastale del 1991 risultava già presente e facente parte del sottostante appartamento (bene n.1). Risultano comunque lievi difformità di sagoma e consistenza rispetto alla planimetria catastale, ma comunque rientranti nei limiti delle cd tolleranze costruttive così come definite ai sensi dell'art. 34bis (cd Decreto Salva Casa (Legge n. 105/2024, che ha convertito il D.L. 69/2024). Andrà presentata una variazione catastale DOCFA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Al momento non sono state deliberate spese straordinarie ancora da eseguire o delle quali riscuotere somme.
Per quanto riguarda i pagamenti delle rate condominiali alla data odierna risultano ancora da saldare:

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

- Saldo conguagli gestione ordinaria 2024: €. 2.556,27
- Due rate gestione ordinaria 2025: €. 863,00
- Le quote ordinarie 2026 maturate a preventivo alla data odierna: €. 563,00
Per un totale di €. 3.982,27

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

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

Vedere quanto scritto per bene numero 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma (RM), alla Via Antonio Nibby n.7, e precisamente: appartamento al piano terreno distinto con l'interno 1 composto al piano terra da corridoio, disimpegno, dispensa, cucina, pranzo, due soggiorni, due bagni, due camere da letto e da una corte esclusiva con locale veranda abitabile, collegato internamente al piano sottostrada con scala a chiocciola dipartente dalla cucina con locale cantina composto da locale principale e bagno, collegato internamente altresì con una seconda scala interna ad una seconda cantina al piano sottostrada. L'appartamento confina con Via Antonio Nibby, Via Giuseppe Baracconi (strada privata), vano scale condominiale, appartamento interno 2, salvo se altri, mentre una cantina confina con corridoio condominiale, corte esclusiva dell'appartamento, ingresso del condominio, salvo se altri mentre la seconda cantina confina con corridoio condominiale, corte esclusiva dell'appartamento, salvo se altri. L'immobile risulta censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 583, part. 60 sub. 17 graffata part. 127, zc3,cat. A/2, classe 3, cons. 10,5 vani, sup. cat. 211 mq, rc. € 2.819,85, VIA ANTONIO NIBBY n. 7 Interno 1 Piano S1 - T . L'immobile si trova nel quartiere Nomentano, di fronte ad una sede dell'SDA Bocconi School of Management, a breve distanza da Via Nomentana, ben servito dal servizio pubblico di autobus di superficie, posto a poca distanza dalle due stazioni della Metro di Bologna e S.Agnese - Annibaliano. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali, inoltre l'immobile si trova nei pressi di Villa Torlonia e Villa Paganini, il traffico via auto è agevole ma la possibilità di parcheggiare l'auto è ridotta.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene al prezzo di stima del bene in oggetto. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo di mercato. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato.

Secondo le pubblicazioni di settore abbiamo:

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Anno 2025 - semestre 2, Fascia/zona: Semicentrale/NOMENTANO TORLONIA Codice zona: C4 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione prevalente: Residenziale. Le quotazioni delle abitazioni civili vanno da €4.300,00 /mq a € 6.400,00 /mq (quotazione media del campo = € 5.350,00 /mq) - Valori Locativi: min € 14,50 /mq x mese a max € 20,80 /mq x mese (valore medio del campo € 17,65 /mq x mese).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA
Comune: ROMA (H501)
Fascia: Semicentrale
Zona: NOMENTANO TORLONIA (PIAZZA GALENO)
Codice zona: C4
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	4300	6400	L	14,5	20,8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	4800	7200	L	16,3	23,3	L
Box	NORMALE	2800	4100	L	11,8	16	L
Posti auto coperti	NORMALE	2100	3100	L	9,3	13,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1200	1800	L	5,8	8,5	L
Ville e Villini	NORMALE	4500	6400	L	12	17	L

Stampa — Legenda

b) Borsa immobiliare di Roma, semestre 2 2025, Q5 - Nomentano - P.zza Bologna (Municipio: II) - Abitazioni 1 fascia € 4.500,00 mq, valori locativi € 17,50 /mq mese. Abitazioni II fascia € 4.000,00 /mq, valori locativi € 14,50 /mq mese.

Q5 Nomentano - P.zza Bologna (Municipio: II)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	326.11		
Abitazioni censite:			
Occupate	22201		
Non occupate	3187		
Totale	25388		
Abitazioni occupate:			
In proprietà	51.20%		
In locazione	41.10%		
Altro	7.70%		
		Euro\mq	Euro\mq mese
Abitazioni - I fascia		4.500,00	17,50
Abitazioni - II fascia		4.000,00	14,50
Uffici		4.200,00	14,30
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		4.000,00	20,00
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		2.200,00	11,00
Locali - complessi attività terziarie industriali		950,00	6,00
Locali - complessi attività turistiche		nq	nq
Boxes e posti auto		3.400,00	16,00

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

In base alle statistiche di settore, in zona si trovano prevalentemente fabbricati residenziali suddivisi in appartamenti.
Per il confronto sono stati utilizzati tre appartamenti: tutti disposti al piano rialzato, situati nelle vicinanze del subject, edificati tra gli anni 20 e gli anni 40, e provvisti di corte esterna di pertinenza. Quest'ultima caratteristica risulta alquanto rara sul mercato della zona, motivo per il quale la scelta dei comparabili è risultata ardua. I comparabili scelti sono i seguenti:
Immobile comparabile 1: 550,00 mq, prezzo € 2.800.000,00, prezzo al mq € 5.090,91 - trattasi di appartamento in vendita situato in Via Giovanni Battista de Rossi s.n.c, a breve distanza dal subject (la via del subject ha uno sbocco su Via Giovanni Battista de Rossi). L'immobile si trova al piano rialzato ed S1 ed è dotato ascensore, è presente impianto di riscaldamento centralizzato, cinque bagni, di qualità costruttiva media ed in scarso stato conservativo, in quanto risulta da ristrutturare. Questo immobile è dotato di una corte esterna di pertinenza.



Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

Immobile comparabile 2: 173,00 mq, prezzo € 1.250.000, prezzo al mq € 7.225,43 - trattasi di appartamento situato in Via Levico. L'immobile si trova al piano rialzato ed è sprovvisto di ascensore, è presente impianto di riscaldamento autonomo, tre bagni, di qualità costruttiva media ed in discreto stato conservativo. Questo immobile è dotato di una corte esterna di pertinenza.



11 foto | Planimetria | Mappa

Appartamento in vendita in Via Levico

Trieste - Coppedè, Roma Vedi mappa

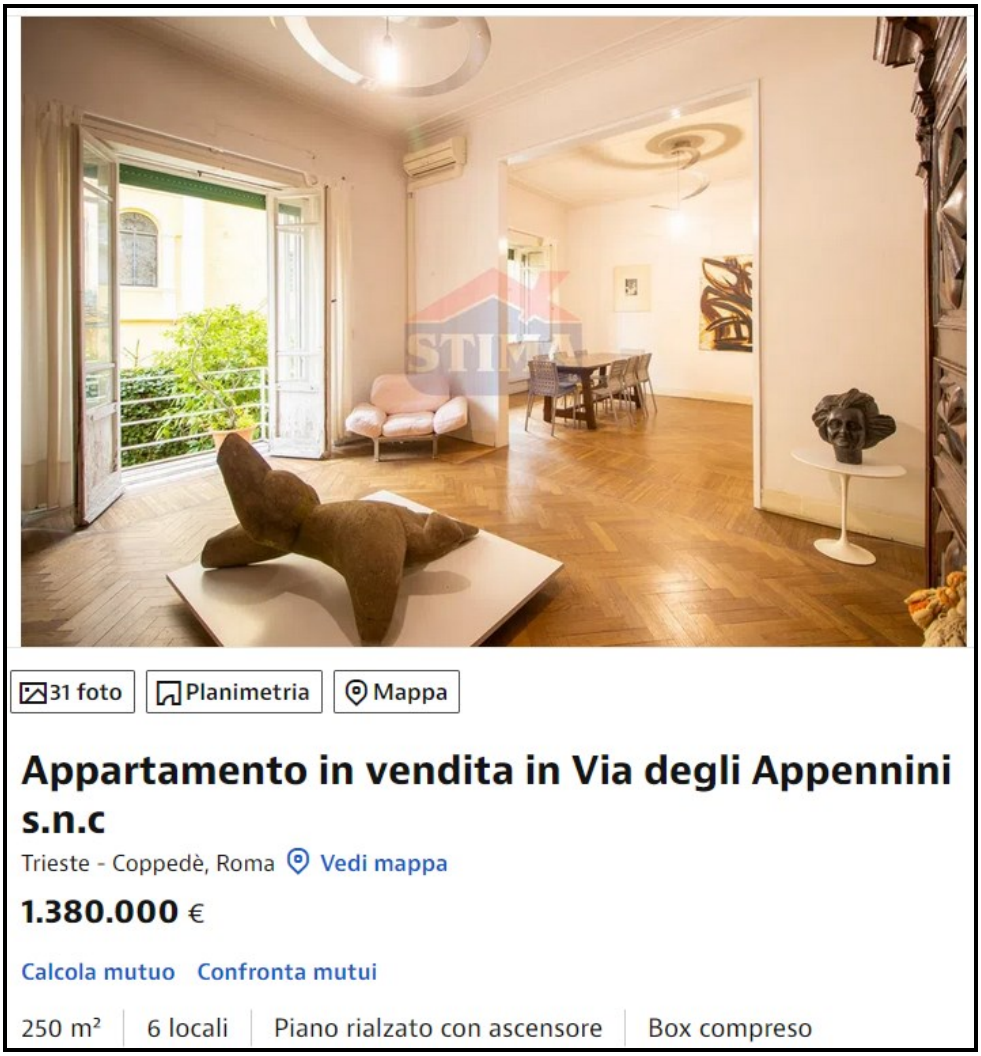
1.250.000 €

Calcola mutuo Confronta mutui

173 m² | 7 locali | 1° piano senza ascensore

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

Immobile comparabile 3: 250,00 mq, prezzo € 1.380.000,00, prezzo al mq € 5.520,00 - trattasi di appartamento situato in Via degli Appennini s.n.c. L'immobile si trova al piano rialzato, con ascensore, è presente impianto di riscaldamento centralizzato, un bagno, di qualità costruttiva media ed in discreto stato conservativo. Questo immobile è dotato di una corte esterna di pertinenza e box auto.



Successivamente i prezzi dei comparabili sono stati rettificati a seguito della rilevazione dei prezzi marginali delle caratteristiche di maggior rilievo e il calcolo della differenza riguardante queste caratteristiche tra subject (il bene oggetto di stima) ed i comparabili. Nello specifico i prezzi sono stati rettificati principalmente in base alle differenze rispetto al subject in quanto superficie (di cui il Prezzo marginale = MINIMO dei prezzi al mq dei comparabili come da standard del Market Comparison Approach, in questo caso equivale a € 5.090,91 /mq), qualità costruttiva (in questo caso nessuna detrazione applicata in quanto tutti di media qualità costruttiva) numero di servizi igienici (Prezzo marginale = € 6.000,00 l'uno forfettariamente), stato manutentivo (diviso in quattro fasce: scarso, medio, buono, ottimo, con prezzo marginale del 10%, 12,5%, 15%, 20% rispettivamente del valore del bene per ogni scatto di fascia. Basandosi sulle tabelle relative ai coefficienti di vetustà per immobili residenziali della fascia di età corrispondente ossia 76-100 anni, pubblicati dall' Agenzia delle Entrate), presenza di pertinenze, presenza dell'ascensore (valutato con un impatto limitato al 2,5% nel caso in oggetto essendo tutti gli immobili comparabili al piano rialzato) e tipologia di sistema di riscaldamento (Prezzo marginale = 5% del valore del bene se centralizzato, 7,5% se autonomo). Per i dettagli sulle rettifiche di prezzo si rimanda alla tabella di propria elaborazione di cui sotto:

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

Immobile	Superficie convenzionale	Prezzo	Prezzo /mq	Ascensore		Servizi		Riscaldamento		Qualità costruttiva		Stato conservativo		Differenza di Superficie		Prezzo corretto	Prezzo corretto al mq
					Correzione		*Correzione*		*Correzione*		*Correzione*		*Correzione*	*Differenza*	*Correzione*		
	mq	*€*	*€/mq*		*€*		*€*		*€*		*€*		*€*	*mq*	*€*	*€*	*€/mq*
SUBJECT	235,85	1.396.739,39	5.922,15	si	-	3	-	Centralizz.	-	Media	-	Discreto	-	-	-	-	-
COMPARABILE 1	550,00	2.800.000,00	5.090,91	si	0,00	5	-12.000,00	Centralizz.	0,00	Media	0,00	Scarso	140.000,00	-314,15	-1.599.309,09	1.328.690,91	5.633,63
COMPARABILE 2	173,00	1.250.000,00	7.225,43	no	31250,00	3	0,00	Autonomo	-31.250,00	Media	0,00	Discreto	0,00	62,85	319.963,64	1.569.963,64	6.656,62
COMPARABILE 3	250,00	1.380.000,00	5.520,00	si	0,00	2	6.000,00	Centralizz.	0,00	Media	0,00	Discreto	0,00	-14,15	-72.036,36	1.291.563,64	5.476,21

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

Di conseguenza i prezzi rettificati sono i seguenti:

Immobile comparabile 1: prezzo rettificato € 1.328.690,91 ossia € 5.633,63 /mq
Immobile comparabile 2: prezzo rettificato € 1.569.963,64 ossia € 6.656,62 /mq
Immobile comparabile 3: prezzo rettificato € 1.291.563,64 ossia € 5.476,21 /mq

Da cui un valore centrale dell'intervallo dei prezzi pari a € 1.396.739,39 ovvero € 5.922,15 /mq.
Questo prezzo si pone nella fascia media della forchetta di prezzo di € 4.300,00 /mq - € 6.400 /mq definita da OMI, come riportato in precedenza per gli immobili residenziali civili nella medesima zona.

Il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq di superficie lorda al lordo delle detrazioni la cifra di € 5.922,00 /mq.
La piena proprietà di quote 1/1 del bene in oggetto viene dunque valutata € 1.396.703,70 al lordo delle detrazioni. Ovvero € 5.922,00 /mq x 235,85 mq. Questo corrisponde al valore iniziale lordo dell'immobile.

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma (RM), alla Via Antonio Nibby n.7, e precisamente: Locale soffitta posto al piano quarto, sottotetto, composto da locale unico, avente accesso dalla terrazza condominiale. L'immobile confina con terrazza condominiale, distacco su via Antonio Nibby, soffitta altra proprietà, salvo se altri.
L'immobile risulta censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 583, part. 60 sub. 18, zc 3, cat. C/2, classe 5, cons. 14 mq vani, sup. cat. 18 mq, rc. € 83,87, VIA ANTONIO NIBBY n. 7 Piano 4. L'immobile si trova nel quartiere Nomentano, di fronte ad una sede dell'SDA Bocconi School of Management, a breve distanza da Via Nomentana, ben servito dal servizio pubblico di autobus di superficie, posto a poca distanza dalle due stazioni della Metro di Bologna e S.Agnese - Annibaliano. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali, inoltre l'immobile si trova nei pressi di Villa Torlonia e Villa Paganini, il traffico via auto è agevole ma la possibilità di parcheggiare l'auto è ridotta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 583, Part. 60, Sub. 18, Zc. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore iniziale di stima del bene: € 19.536,00
Data la mancanza di immobili comparabili in zona, la stima del bene è stata effettuata partendo dal prezzo al mq rilevato per l'appartamento di cui al bene 1 della presente procedura appartenente al medesimo lotto, anche in forza del fatto che suddetto immobile si trova nel medesimo fabbricato del subject. Si aggiunga a ciò l'assenza di un dato relativo a cantine e solai inabitabili fornito da OMI o Borsa Immobiliare di Roma per la zona corrispondente. Inoltre si segnala che la superficie risulta poco sfruttabile in quanto il soffitto è inclinato e molto basso in alcune zone dell'immobile.

In particolare si è scelto di partire dal prezzo al mq al lordo delle detrazioni rilevato per l'appartamento in questione, ovvero € 5.922,00 /mq e moltiplicarlo per il coefficiente di valorizzazione delle cantine e solai inabitabili corrispondente allo 0,20 come da prassi estimativa. L'immobile, trovandosi in discreto stato manutentivo così come l'appartamento precedentemente stimato, non necessita di ulteriori rettifiche di valore. Ne segue una valorizzazione di € 1.184,00 /mq in ct, che su una superficie di 16,50 mq porta il valore del bene a € 19.536,00.

Il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq di superficie lorda al lordo delle detrazioni la cifra di € 1.184,00 /mq.
La piena proprietà di quote 1/1 del bene in oggetto viene dunque valutata € 19.536,00 al lordo delle detrazioni. Ovvero € 1.184,00 /mq x 16,50 mq. Questo corrisponde al valore iniziale lordo dell'immobile.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T	235,85 mq	5.922,00 €/mq	€ 1.396.703,70	100,00%	€ 1.396.703,70
Bene N° 2 - Soffitta Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4	16,50 mq	1.184,00 €/mq	€ 19.536,00	100,00%	€ 19.536,00
				Valore INIZIALE di stima:	€ 1.416.239,70

Valore INIZIALE di stima: **€ 1.416.240,00 in CT**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	35.000,00	€
spese di ripristino volumi o opere abusive non condonabili	30.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 1.210.000,00 in CT**

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 19/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnara Gian Luca

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma (RM), alla Via Antonio Nibby n.7, e precisamente: appartamento al piano terreno distinto con l'interno 1 composto al piano terra da corridoio, disimpegno, dispensa, cucina, pranzo, due soggiorni, due bagni, due camere da letto e da una corte esclusiva con locale veranda abitabile, collegato internamente al piano sottostrada con scala a chiocciola dipartente dalla cucina con locale cantina composto da locale principale e bagno, collegato internamente altresì con una seconda scala interna ad una seconda cantina al piano sottostrada. L'appartamento confina con Via Antonio Nibby, Via Giuseppe Baracconi (strada privata), vano scale condominiale, appartamento interno 2, salvo se altri, mentre una cantina confina con corridoio condominiale, corte esclusiva dell'appartamento, ingresso del condominio, salvo se altri mentre la seconda cantina confina con corridoio condominiale, corte esclusiva dell'appartamento, salvo se altri.

L'immobile risulta censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 583, part. 60 sub. 17 graffata part. 127, zc 3, cat. A/2, classe 3, cons. 10,5 vani, sup. cat. 211 mq, rc. € 2.819,85, VIA ANTONIO NIBBY n. 7 Interno 1 Piano S1 - T. L'immobile si trova nel quartiere Nomentano, di fronte ad una sede dell'SDA Bocconi School of Management, a breve distanza da Via Nomentana, ben servito dal servizio pubblico di autobus di superficie, posto a poca distanza dalle due stazioni della Metro di Bologna e S.Agnese - Annibaliano. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali, inoltre l'immobile si trova nei pressi di Villa Torlonia e Villa Paganini, il traffico via auto è agevole ma la possibilità di parcheggiare l'auto è ridotta.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del comune di Roma, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 - NTA: Art.24,Art.25,Art.30; Rete Ecologica: nulla; Carta per la Qualità: non ricade in carta per la qualità; PTPR vigente: Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani; Tav B: individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche- art. 8 NTA; Tav C: beni del patrimonio culturale - Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico - areali, art. 10 D.Lgs. 42/2004;

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma (RM), alla Via Antonio Nibby n.7, e precisamente: Locale soffitta posto al piano quarto, sottotetto, composto da locale unico, avente accesso dalla terrazza condominiale. L'immobile confina con terrazza condominiale, distacco su via Antonio Nibby, soffitta altra proprietà, salvo se altri. L'immobile risulta censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 583, part. 60 sub. 18, zc3, cat. C/2, classe 5, cons. 14 mq vani, sup. cat. 18 mq, rc. € 83,87, VIA ANTONIO NIBBY n. 7 Piano 4. L'immobile si trova nel quartiere Nomentano, di fronte ad una sede dell'SDA Bocconi School of Management, a breve distanza da Via Nomentana, ben servito dal servizio pubblico di autobus di superficie, posto a poca distanza dalle due stazioni della Metro di Bologna e S.Agnese - Annibaliano. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali, inoltre l'immobile si trova nei pressi di Villa Torlonia e Villa Paganini, il traffico via auto è agevole ma la possibilità di parcheggiare l'auto è ridotta.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere quanto scritto per bene numero 1

Prezzo base d'asta: **€ 1.210.000,00 in CT**

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 821/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.210.000,00 IN CT

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, interno 1, piano S1- T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 583, Part. 60, Sub. 17, Zc. 3, Categoria A2, Graffato 127	**Superficie**	235,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è nel complesso discreto. Il piano terra mostra i normali segni dovuti dall'usura, con leggeri distacchi di intonaco ed annerimento delle pareti e degli infissi ormai datati, mentre al piano S1 questi segni sono più evidenti, specie alcuni distacchi di intonaco dalle pareti. Il fabbricato in cui si trova il bene, per quanto riguarda l'esterno, risulta invece in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Diritti pari a 1/1 della piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma (RM), alla Via Antonio Nibby n.7, e precisamente: appartamento al piano terreno distinto con l'interno 1 composto al piano terra da corridoio, disimpegno, dispensa, cucina, pranzo, due soggiorni, due bagni, due camere da letto e da una corte esclusiva con locale veranda abitabile, collegato internamente al piano sottostrada con scala a chiocciola dipartente dalla cucina con locale cantina composto da locale principale e bagno, collegato internamente altresì con una seconda scala interna ad una seconda cantina al piano sottostrada. L'appartamento confina con Via Antonio Nibby, Via Giuseppe Baracconi (strada privata), vano scale condominiale, appartamento interno 2, salvo se altri, mentre una cantina confina con corridoio condominiale, corte esclusiva dell'appartamento, ingresso del condominio, salvo se altri mentre la seconda cantina confina con corridoio condominiale, corte esclusiva dell'appartamento, salvo se altri. L'immobile risulta censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 583, part. 60 sub. 17 graffata part. 127, zc3,cat. A/2, classe 3, cons. 10,5 vani, sup. cat. 211 mq, rc. € 2.819,85, VIA ANTONIO NIBBY n. 7 Interno 1 Piano S1 - T . L'immobile si trova nel quartiere Nomentano, di fronte ad una sede dell'SDA Bocconi School of Management, a breve distanza da Via Nomentana, ben servito dal servizio pubblico di autobus di superficie, posto a poca distanza dalle due stazioni della Metro di Bologna e S.Agnese - Annibaliano. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali, inoltre l'immobile si trova nei pressi di Villa Torlonia e Villa Paganini, il traffico via auto è agevole ma la possibilità di parcheggiare l'auto è ridotta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata che vi risiede con la famiglia.		

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Antonio Nibby 7, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 583, Part. 60, Sub. 18, Zc. 3, Categoria C2	**Superficie**	16,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è complessivamente discreto.		
Descrizione:	Diritti pari a 1/1 della piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma (RM), alla Via Antonio Nibby n.7, e precisamente: Locale soffitta posto al piano quarto, sottotetto, composto da locale unico, avente accesso dalla terrazza condominiale. L'immobile confina con terrazza condominiale, distacco su via Antonio Nibby, soffitta altra proprietà, salvo se altri. L'immobile risulta censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 583, part. 60 sub. 18, zc3,cat. C/2, classe 5, cons. 14 mq vani, sup. cat. 18 mq, rc. € 83,87, VIA ANTONIO NIBBY n. 7		

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

	Piano 4. L'immobile si trova nel quartiere Nomentano, di fronte ad una sede dell'SDA Bocconi School of Management, a breve distanza da Via Nomentana, ben servito dal servizio pubblico di autobus di superficie, posto a poca distanza dalle due stazioni della Metro di Bologna e S.Agnese - Annibaliano. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali, inoltre l'immobile si trova nei pressi di Villa Torlonia e Villa Paganini, il traffico via auto è agevole ma la possibilità di parcheggiare l'auto è ridotta.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità della parte esecutata.

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31

FORMALITÀ GRAVANTI SUL BENE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, INTERNO 1, PIANO S1- T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 16/01/2019
  Reg. gen. 4580 - Reg. part. 3125
  Quota: 1/1
  A favore di Unicredit S.p.A.
  Contro***
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 05/08/2025
  Reg. gen. 106286 - Reg. part. 77217
  Quota: 1/1
  A favore di***

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO NIBBY 7, PIANO 4

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 16/01/2019
  Reg. gen. 4580 - Reg. part. 3125
  Quota: 1/1
  A favore di Unicredit S.p.A.
  Contro***
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 05/08/2025
  Reg. gen. 106286 - Reg. part. 77217
  Quota: 1/1
  A favore di***

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d28792598 2a31

ALLEGATI

- 01_visura catastale Bene n. 1 - appartamento Fg 583 part. 127 graffata con part. 60 sub. 17
- 02_visura catastale Bene n. 2 - soffitta Fg 583 part. 60 sub. 18
- 03_visure conservatoria Bene n. 1 - appartamento Fg 583 part. 127 graffata con part. 60 sub. 17
- 04_visure conservatoria Bene n. 2 - soffitta Fg 583 part. 60 sub. 18
- 05_estratto di mappa catastale Fg 583
- 06_planimetria catastale Bene n. 1 - appartamento Fg 583 part. 127 graffata con part. 60 sub. 17
- 07_planimetria catastale Bene n. 2 - soffitta Fg 583 part. 60 sub. 18
- 08_verbale di accesso
- 09_fascicolo condono prot. 83407_1995
- 10_fascicolo condono prot. 77852_1995
- 11_atto compravendita 25_11_1989 notaio Giuseppe Fuà Rep. 28239 Racc. 5853
- 12_trascrizione atto compravendita 1995 notaio Rita Maria Fiumara RG 17909 RP 10328
- 13_rilievo grafico comparativo abitazione
- 14_planimetria catastale di impianto del 1939
- 15_rilievo fotografico
- 16_resoconto spese condominiali
- 17_fascicolo progetto Archivio Capitolino tipologia C - pre variante
- 18_progetto prot. 3552_1920 Archivio Capitolino Tipologia C - pre variante
- 19_verbale commissione edilizia Archivio Capitolino Tipologia C - pre variante
- 20_regolamento di condominio
- 21_catasto modello 5
- 22_catasto modello D variazione del 1991
- 23_catasto elenco immobili
- 24_visure conservatoria per nominativo
- 25_ fascicolo condono prot. prot. 87_119696_0

Firmato Da: BAGNARA GIAN LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 164d287925982a31