

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sconci Claudio Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 867/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2 .....	17
Descrizione .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici .....	21
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27



<b>Lotto 2</b> .....	29
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 867/2020 del R.G.E. ....	36
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 296.325,00</b> .....	36
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.220,00</b> .....	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Consorti 198, interno 7, piano 1 .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pericle Fazzini 12, interno 1, piano S-1 .....	38



## INCARICO

---

In data 28/09/2022, il sottoscritto Ing. Sconci Claudio Maria, con studio in Via Franco Michelini Tocci, 82 - 00136 - Roma (RM), email [ing.sconci@gmail.com](mailto:ing.sconci@gmail.com), PEC [ingegneresconci@pec.ording.roma.it](mailto:ingegneresconci@pec.ording.roma.it), Fax 06 35 455 306, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2022 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 Consorti 198, interno 7, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pericle Fazzini 12, interno 1, piano S-1



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Consorti 198, interno 7, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Questa parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento comprende un appartamento, sito all'interno 7 del primo piano dello stabile condominiale di Via Vico Consorti 198 e la cantina di pertinenza, identificata con il n. 1 del piano interrato.

Lo stabile in cui sono inseriti l'appartamento con la cantina di pertinenza, di buon livello costruttivo ed architettonico, dotato di ascensore, si compone di quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Presenta due ingressi, uno su Via Vico Consorti 198 ed uno, retrostante, su Via Pericle Fazzini 10, dal quale è possibile discendere al sottostante piano interrato dove sono presenti le cantine ed i box coperti. Nell'area prospiciente Via Pericle Fazzini sono ubicati posti auto scoperti, uno dei quali di pertinenza dell'immobile in esame ma non oggetto di pignoramento.

L'edificio presenta aree a verde condominiali ricomprese tra il cancellato di ingresso su via Vico Consorti ed il portone di ingresso al palazzo.

Il palazzo è rivestito in mattoni di laterizio, presenta alcune superficie in cemento armato a faccia vista e zone intonacate. I piani superiori a quello del piano terra sono dotati di ampi terrazzi nel fronte principale.

L'immobile in esame, al quale si accede dal pianerottolo condominiale attraverso un portoncino blindato, è composto di un ampio soggiorno, dal quale si accede alla cucina e, attraverso un varco privo di infisso, ad un disimpegno che conduce ad un primo bagno, ad un secondo bagno e a due camere da letto. L'unità immobiliare è dotata di un'ampia terrazza, alla quale si accede dalla cucina, dal soggiorno e da una camera da letto e di una piccola loggia, alla quale si accede dall'ulteriore camera da letto. La superficie lorda dell'appartamento coperta è di mq. 89,30, a cui vanno aggiunti ulteriori mq. 47,00 della terrazza e mq. 7,94 della loggia.

Il pavimento del soggiorno e del disimpegno è in piastrelle di grès porcellanato da cm. 40 x 40, quello delle due camere da letto è in parquet, quello dei due bagni in piastrelle di ceramica da cm. 33 x 33, quello della cucina in piastrelle da cm. 20 x 20.

Il rivestimento delle pareti del soggiorno, del disimpegno e della camera che accede alla loggia è in intonaco pitturato, quello della camera dal letto che accede alla terrazza in carta/tessuto, quello della cucina in elementi maiolicati per un'altezza da terra di mt. 1,70, quello dei due bagni in elementi ceramici per un'altezza da terra di circa mt. 2,00.

Gli infissi esterni (finestre e portafinestre) sono in legno con doppio vetro, cassonetto interno in legno ed avvolgibili in plastica, tutti dotati di grate in ferro antrintrusione. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

I due bagni sono dotati degli usuali arredi fissi e perfettamente funzionanti (lavello, lavabo, wc, bidet, vasca/doccia).

L'impianto elettrico è privo di certificazioni di conformità ma presenza un quadro con salvavita che sembra rispondere alle Normative attuali. E' presente un impianto autonomo di produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con caldaia a muro ubicata sulla terrazza, installata sulla parte esterna di facciata, alimentata da gas metano attraverso la rete di distribuzione pubblica. La caldaia non è dotata di libretto di manutenzione. I termosifoni sono in alluminio.

Sono presenti in varie camere una serie di "split" per condizionamento, non funzionanti.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di mantenimento, necessitando solo localmente di normali interventi di ripristino delle pitture delle superfici murarie e degli elementi in ferro delle ringhiere delle zone esterne.

La caldaia, di contro, è priva di libretto e non risulta essere stata oggetto dei controlli ordinari previsti dalla Normativa vigente.

La proprietà è inserita nel Municipio IX, nell'area ricompresa tra il Raccordo Anulare, la Via Cristoforo Colombo



e la Via del Mare, In località "Torrino - Mezzocammino". La zona è di fatto sprovvista di mezzi pubblici di grande percorrenza (treni urbani, metropolitana), ma solo di autobus di linea; di contro l'accesso è garantito da vie di forte capacità di traffico (Via del Mare, Crisotoforo Colombo) e servita da una non ampia rete di servizi (scuole, banche, presidi medici); sono presenti, invece, alcuni supermercati e scuole materne.

Gli edifici del quartiere sono di livello medio e medio/alto di costruzione risalenti alla fine degli anni novanta del secolo scorso e alla prima decade del 2000, di buon livello di finiture e servizi.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento facente parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento confina con due altre unità immobiliari ubicate al medesimo primo piano e con distacchi condominiali.

La cantina facente anch'essa parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento confina con un'ulteriore cantina contrassegnata con il numero 02, con corridoi e distacchi condominiali.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,70 mq	89,30 mq	1,00	89,30 mq	2,73 m	Primo
Terrazza	44,00 mq	47,00 mq	0,35	14,10 mq	2,73 m	Primo
Loggia	7,94 mq	6,15 mq	0,40	2,46 mq	2,73 m	Primo
Cantina	4,84 mq	6,05 mq	0,20	1,21 mq	3,90 m	S-1



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>107,07 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>107,07 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 13/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 213 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.316 mq. Reddito dominicale € 20,96 Reddito agrario € 8,97
Dal 13/09/1999 al 17/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 213 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.316 mq. Reddito dominicale € 20,96 Reddito agrario € 8,97
Dal 17/05/2000 al 31/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 213 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.316 mq. Reddito dominicale € 20,96 Reddito agrario € 8,97
Dal 31/01/2001 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 2840 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.309 mq. Reddito dominicale € 11,84 Reddito agrario € 5,07
Dal 08/04/2003 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 2840 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 33.764 mq. Reddito dominicale € 305,51 Reddito agrario € 130,78
Dal 08/04/2003 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 3377 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.188mq. Reddito dominicale € 19,80 Reddito agrario € 8,48
Dal 15/05/2003 al 25/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 3377 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.188 mq.





		Reddito dominicale € 19,80 Reddito agrario € 8,48
Dal 25/02/2004 al 09/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 3377 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.188 mq. Reddito dominicale € 19,80 Reddito agrario € 8,48
Dal 09/03/2004 al 28/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 3377 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.188 mq. Reddito dominicale € 19,80 Reddito agrario € 8,48
Dal 28/12/2006 al 31/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 3536 Qualità ENTE URBANO
Dal 31/05/2007 al 01/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 712,71 Piano Primo
Dal 01/06/2007 al 20/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 976,10 Piano Primo
Dal 20/02/2008 al 30/09/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 976,10 Piano Primo
Dal 30/09/2016 al 14/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 511, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.057,45 Piano Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	1150	3536	511	6	A2	6	6,5 vani	Totale escluse aree scoperte: 89 mq. mq	1057,45 €	Primo	
--	------	------	-----	---	----	---	----------	--	--------------	-------	--

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Con Formalità n. 52347 dell'11/07/2013 si è concretizzata la cessione di diritti edificatori a titolo oneroso con atto a rogito Notaio Silvio Garroni di Anzio, rep. n. 62461/18355 in data 27/06/2013, sulla base di una delibera condominiale finalizzata alla possibilità che i condomini usufruissero del cosiddetto "Piano Casa della Regione Lazio" di cui alla L. R. n.10/2011. Di conseguenza l'esecutato ha potuto usufruire di un'aggiunta di superficie abitabile pari a mq. 5,14, oltre ad un'ulteriore porzione derivante dalla cessione del proprio diritto da parte di una condomina dell'edificio, pari a mq. 6,60, che è stata ripartita in parti uguali tra gli altri otto condomini. Ne deriva che la proprietà dell'esecutato ha potuto essere ampliata di ulteriori mq  $6.60/8 = \text{mq. } 0,83$ , che sommati ai precedenti ed esclusivi mq. 5,14, hanno determinato un ampliamento della superficie abitabile dell'immobile pari a mq. 5,97.

Tale aumento di superficie abitabile ha reso legalmente possibile l'ampliamento del soggiorno, rispetto a quanto previsto nel progetto originario, a svantaggio dell'attiguo terrazzo. Detta variazione è stata correttamente riportata nella attuale pianta catastale che risulta pertanto conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

### **PARTI COMUNI**

Le unità immobiliare in oggetto (appartamento e cantina di pertinenza) risultano inserite in un edificio condominiale e presentano parti comuni (muri, strutture portanti) con le proprietà adiacenti e con il condominio stesso.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si segnalano la presenza di servitù sui beni in oggetto (appartamento e cantina di pertinenza).

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal suo figlio minore in forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Roma di assegnazione in godimento della casa familiare del 14/10/2020 avente numero di Repertorio 1864/2000, trascritto presso ROMA 1 al n. 97293 del Registro generale e n. 69396 del Registro particolare su presentazione n. 111 del 18/07/2022.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/2000 al 15/05/2003	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fulvio Mecenate	17/05/2000	6512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 1	17/05/2000	27347	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/05/2003 al 25/02/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di redistribuzione terreni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/02/2004 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Manzi	25/02/2004	71343	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/03/2004 al	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			



20/02/2008		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Manzi	09/03/2004	71429	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/02/2008 al 14/03/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Manzi	20/02/2009	81938	34288
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 1	26/02/2008		
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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 risulta attualmente invariata.

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento (04/12/2019) il compendio immobiliare è stato assegnato in godimento della casa familiare alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di atto giudiziario del 14/10/2020, del Tribunale di Roma, numero di repertorio 18264/2020, trascritto il 18/07/2022 presso Roma 1 al numero di Registro generale 97293 e Registro particolare 68396.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale ROMA 1 aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 16/02/2008  
Reg. gen. 24181 - Reg. part. 4557  
Importo: € 560.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 04/12/2019  
Reg. gen. 142447 - Reg. part. 99380  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 17/09/2020  
Reg. gen. 90462 - Reg. part. 62540  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Nella suddetta trascrizione veniva indicata erroneamente come particella identificante il box, anch'esso oggetto di pignoramento, oltre ai beni costituenti la presente porzione immobiliare (appartamento e cantina di pertinenza) la n° 3635, anziché 3536. Per tale motivo è stato successivamente presentata ulteriore trascrizione per correggere il suddetto errore.
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 23/09/2020  
Reg. gen. 92400 - Reg. part. 63830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il Pignoramento trascritto il 23/09/2020 va inteso come rettifica al precedente trascritto sempre in Roma in data 17/09/2020 al numero 62540 di formalità, nel quale - fatti salvi tutti gli altri dati - era stato inserito per errore, per quanto attinente il box anch'esso oggetto di pignoramento oltre i beni riferiti alla presente relazione di stima immobiliare (appartamento e cantina di pertinenza), il numero di Particella 3635, anziché quello effettivo 3536.
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Roma il 18/07/2022  
Reg. gen. 97293 - Reg. part. 68396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/03/2023 l'immobile oggetto della presente stima immobiliare, distinto nel Catasto del Comune al foglio 1150 particella 3536, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:  
Elaborati Prescrittivi:



#### 1.Sistemi e Regole:

-Sistema insediativo, Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 N.T.A.). Nello specifico trattasi della convenzione "Torrino Mezzocammino" stipulata a Roma in data 18.09.2002 dal Notaio Dott. Luigi La Gioia, Repertorio n. 50882 Raccolta n. 11567 e successive Convenzioni Integrative stipulate in data 01.12.2009 dal Notaio Dott. Antonio Manzi Repertorio n. 85349 Raccolta n. 36582 ed in data 31.10.2013 dal Notaio Dott. Luigi La Gioia Repertorio n. 88906 Raccolta n. 2388 con destinazione:

-Comparto residenziale R41.

#### 2.Rete Ecologica:

-Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali:

#### 3.G1. Carta per la Qualità:

-Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

#### 4.G8. Standard urbanistici:

-Nessuna indicazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è inserito in un complesso immobiliare edificato in forza dei permessi di costruire n. 144 del 16/02/2006 - Protocollo. n. 42878/05 e n. 1336 del 18/12/2006, Protocollo n. 41489/06, oltre alla DIA (Denuncia di Inizia Attività) presentata al Dipartimento IX del Comune di Roma il 26/04/2007 al Protocollo n. 27233, con allegata Relazione Tecnica asseverata dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e successiva ultimazione dei lavori presentata al medesimo Dipartimento il 23/05/2007 al n. 33086.

Come riportato in precedenza, Con Formalità n. 52347 dell'11/07/2013 si è concretizzata la cessione di diritti edificatori a titolo oneroso con atto a rogito Notaio Silvio Garroni di Anzio, rep. n. 62461/18355 in data 27/06/2013, sulla base di una delibera condominiale finalizzata alla possibilità che i condomini usufruissero del cosiddetto "Piano Casa della Regione Lazio" di cui alla L. R. n.10/2011. Di conseguenza l'esecutato ha potuto usufruire, ai sensi dell'Art. 3 della L.R. 21/09 e s.m.i. di un'aggiunta di superficie abitabile pari a mq. 5,14, oltre ad un'ulteriore porzione derivante dalla cessione del proprio diritto da parte di una condomina dell'edificio, pari a mq. 6,60, che è stata ripartita in parti uguali agli altri otto condomini. Ne deriva che la proprietà dell'esecutato ha potuto essere ampliata di ulteriori mq 6.60/8 = mq. 0,83, che sommati ai precedenti ed esclusivi mq. 5,14, hanno determinato un ampliamento della superficie abitabile dell'immobile pari a mq. 5,97. Tale aumento di superficie abitabile ha reso legalmente possibile l'ampliamento del soggiorno, rispetto a quanto previsto nel progetto originario, a svantaggio dell'attiguo terrazzo.

Quanto sopra esposto è stato oggetto di specifica D.I.A. Protocollo. CN 81321 del 24/09/13 che il sottoscritto esperto ha ottenuto dall'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Municipio IX di Roma Capitale prevista specifica domanda di accesso ai documenti amministrativi e che viene allegata alla presente Relazione di stima unitamente alla comunicazione di inizio lavori e a quella di fine lavori redatte dal Direttore dei lavori.

Come dai documenti grafici riportati nella D.I.A. la nuova pianta catastale risulta pertanto conforme al contenuto della citata D.I.A. e allo stato di fatto.

Per quanto attiene l'agibilità è stata presentata dall'Impresa costruttrice\*\*\* la relativa domanda in data 30/07/2007 con Protocollo n. 47948/2007. E' stato successivamente integrata la suddetta domanda con un'ulteriore trasmissione di documentazione in data 04/02/2008, Protocollo. 7570/08 con allegata copia dell'autorizzazione "apertura cavi" per imbocco in fogna. Il Dipartimento IX del Comune di Roma comunicava all'impresa costruttrice in data 24/09/2007, Prot. 56520/07, di dover applicare una sanzione pecuniaria per ritardata presentazione della domanda stessa rispetto alla data di fine lavori, sanzione che



L'impresa regolarmente pagava in data 22/10/2007.

Successivamente il condominio di Via Vico Consorti 198 presentava al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale in data 24/06/2014, Protocollo 97911/14, richiesta di attestazione di silenzio assenso per agibilità; il Dipartimento stesso in data 28/07/15 con Protocollo 126969/15 rigettava la richiesta per carenza di documentazione e inesattezze sulla consistenza del fabbricato, dichiarando l'improcedibilità della domanda di agibilità del 30/07/2007.

Il condominio di Via Vico Consorti 198 presentava infine al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale in data 27/04/2017, Protocollo 74210/17, richiesta di riapertura del procedimento per rilascio del certificato di agibilità, allegando la documentazione evidenziata dal Dipartimento stesso in occasione del rigetto della richiesta di attestazione di silenzio assenso presentata dal Condominio stesso, oltre alla Tabella di Consistenza corretta.

Alla data odierna non risulta nessuna comunicazione da parte del Dipartimento in merito alla suddetta richiesta di riapertura del procedimento.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, comprensivo del citato ampliamento derivante dall'applicazione del "Piano Casa della Regione Lazio" di cui alla L. R. n.10/2011, di cui alla D.I.A. Protocollo. CN 81321 del 24/09/13.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava privo di APE (Attestazione di Prestazione Energetica). Il suddetto esperto estimatore ha provveduto a redigere il suddetto Attestato e trasmetterne copia agli Enti preposti.

L'impianto elettrico è privo di Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte. Il sottoscritto esperto estimatore ritiene che per la regolarizzazione del suddetto impianto elettrico sia da preventivare un costo di € 400,00.

E' assente il libretto della caldaia autonoma per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, né risultano essere stati eseguiti i controlli di legge sul medesimo impianto. Per quanto sopra la validità del suddetto APE risulta essere a tutto il 31/12/2024.

I costi per la redazione del libretto della caldaia e per i controlli di legge vengono stimati in € 350,00.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come da relazione dell'amministratore del condominio, datata 06/04/2023, che si allega alla presente relazione di stima, il credito del Condominio nei confronti dell'esecutato risulta commisurato a 6.537,14 euro.

Grava sull'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato (intesa come appartamento e cantina di pertinenza oggetto della presente relazione di stima, più garage e posto auto scoperto non oggetto di pignoramento) la somma già deliberata di 71,337 euro per l'acquisto e messa in opera di una struttura in ferro per la protezione



dei cassonetti Ama.





## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pericle Fazzini 12, interno 1, piano S-1

## DESCRIZIONE

---

Questa parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento comprende un garage, identificato con il numero 1 nel piano interrato dello stabile condominiale di Via Vico Consorti 198, dotato di una rampa di accesso al sottostante piano interrato adibito a garage e cantine ubicata al n. 12 della retrostante Via Pericle Fazzini.

Lo stabile in cui è inserito il garage, di buon livello costruttivo ed architettonico, dotato di ascensore, si compone di quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Presenta due ingressi, uno su Via Vico Consorti 198 ed uno, retrostante, su Via Pericle Fazzini 10, dal quale è possibile discendere al sottostante piano interrato dove sono presenti le cantine ed i box coperti. Nell'area prospiciente Via Pericle Fazzini sono ubicati posti auto scoperti, uno dei quali di pertinenza dell'immobile in esame ma non oggetto di pignoramento.

L'edificio presenta aree a verde condominiali ricomprese tra il cancellato di ingresso su via Vico Consorti ed il portone di ingresso al palazzo.

Il palazzo è rivestito in mattoni di laterizio, presenta alcune superficie in cemento armato a faccia vista e zone intonacate. I piani superiori a quello del piano terra sono dotati di ampi terrazzi nel fronte principale.

il garage in esame, al quale si accede attraverso una rampa condominiale prospiciente via Pericle Fazzini, è in muratura, dotato di serranda basculante in pessimo stato di conservazione e presenta un punto luce ed una presa elettrica.

Il pavimento è in cemento industriale e le pareti sono intonacate e pitturate. Il vano appare in buono stato di conservazione.

La superficie del garage è pari a 28,63 mq. ed è tale da poter essere utilizzato come ricovero per un'auto di notevole dimensione con aggiunta di motocicli e/o biciclette o per due auto di piccole dimensioni.

La proprietà è inserita nel Municipio IX, nell'area ricompresa tra il Raccordo Anulare, la Via Cristoforo Colombo e la Via del Mare, in località "Torrino - Mezzocammino". La zona è di fatto sprovvista di mezzi pubblici di grande percorrenza (treni urbani, metropolitana), ma solo di autobus di linea; di contro l'accesso è garantito da vie di forte capacità di traffico (Via del Mare, Cristoforo Colombo) e servita da una non ampia rete di servizi (scuole, banche, presidi medici); sono presenti, invece, alcuni supermercati e scuole materne.

Gli edifici del quartiere sono di livello medio e medio/alto di costruzione risalenti alla fine degli anni novanta del secolo scorso e alla prima decade del 2000, di buon livello di finiture e servizi.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---



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

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

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

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

## CONFINI

Il garage oggetto di pignoramento confina con due altre unità immobiliari ubicate al medesimo piano interrato e con distacchi condominiali.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,63 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,38 m	S-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 13/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 213 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.316 mq. Reddito dominicale € 20,96 Reddito agrario € 8,97
Dal 13/09/1999 al 17/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 213 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.316 mq. Reddito dominicale € 20,96 Reddito agrario € 8,97



Dal 17/05/2000 al 31/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 213 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.316 mq. Reddito dominicale € 20,96 Reddito agrario € 8,97
Dal 31/01/2001 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 2840 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.309 mq. Reddito dominicale € 11,84 Reddito agrario € 5,07
Dal 08/04/2003 al 08/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 2840 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 33.764 mq. Reddito dominicale € 305,51 Reddito agrario € 130,78
Dal 08/04/2003 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 3377 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.188mq. Reddito dominicale € 19,80 Reddito agrario € 8,48
Dal 15/05/2003 al 25/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 3377 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.188 mq. Reddito dominicale € 19,80 Reddito agrario € 8,48
Dal 25/02/2004 al 09/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 3377 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.188 mq. Reddito dominicale € 19,80 Reddito agrario € 8,48
Dal 09/03/2004 al 28/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 3377 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.188 mq. Reddito dominicale € 19,80 Reddito agrario € 8,48
Dal 28/12/2006 al 31/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1150, Part. 3536 Qualità ENTE URBANO
Dal 31/05/2007 al 01/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 37, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 mq Rendita € 112,79 Piano S-1
Dal 01/06/2007 al 20/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 37, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 mq



		Rendita € 112,79 Piano S-1
Dal 20/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 37, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 mq Rendita € 112,79 Piano S-1
Dal 09/11/2015 al 14/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 37, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 31 mq Superficie catastale 31 mq escluso aree scoperte mq Rendita € 112,79 Piano S-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1150	3536	37	6	C6	12	31 mq	31 mq escluso aree scoperte mq	112,79 €	S-1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto risulta inserita in un edificio condominiale e presenta parti comuni (muri, strutture portanti) con le proprietà adiacenti e con il condominio stesso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano la presenza di servitù sul bene in oggetto.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta utilizzato dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal suo figlio minore in forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Roma di assegnazione in godimento della casa familiare del 14/10/2020 avente numero di Repertorio 1864/2000, trascritto presso ROMA 1 al n. 97293 del Registro generale e n. 69396 del Registro particolare su presentazione n. 111 del 18/07/2022.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/2000 al 15/05/2003	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fulvio Mecenate	17/05/2000	6512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 1	17/05/2000	27347	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/05/2003 al 25/02/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di redistribuzione terreni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Manzi	15/05/2003	69588	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/02/2004 al 09/03/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Manzi	25/02/2004	71343	
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/03/2004 al 20/02/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Manzi	09/03/2004	71429	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/02/2008 al 14/03/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Manzi	20/02/2009	81938	34288
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 1	26/02/2008		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento (04/12/2019) il compendio immobiliare è stato assegnato in godimento della casa familiare alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di atto giudiziario del 14/10/2020, del Tribunale di Roma, numero di repertorio 18264/2020, trascritto il 18/07/2022 presso Roma 1 al numero di Registro generale 97293 e Registro particolare 68396.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale ROMA 1 aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 16/02/2008  
Reg. gen. 24181 - Reg. part. 4557  
Importo: € 560.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 04/12/2019  
Reg. gen. 142447 - Reg. part. 99380  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 17/09/2020  
Reg. gen. 90462 - Reg. part. 62540  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Nella suddetta trascrizione veniva indicata erroneamente come particella identificante il box, anch'esso oggetto di pignoramento, oltre ai beni costituenti la presente porzione immobiliare (appartamento e cantina di pertinenza) la n° 3635, anziché 3536. Per tale motivo è stato successivamente presentata ulteriore trascrizione per correggere il suddetto errore.
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 23/09/2020  
Reg. gen. 92400 - Reg. part. 63830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il Pignoramento trascritto il 23/09/2020 va inteso come rettifica al precedente trascritto sempre in Roma in data 17/09/2020 al numero 62540 di formalità, nel quale - fatti salvi tutti gli altri dati - era stato inserito per errore, per quanto attinente il box anch'esso oggetto di pignoramento oltre i beni riferiti alla presente relazione di stima immobiliare (appartamento e cantina di pertinenza), il numero di Particella 3635, anziché quello effettivo 3536.
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Roma il 18/07/2022  
Reg. gen. 97293 - Reg. part. 68396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---





Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/03/2023 l'immobile oggetto della presente stima immobiliare, distinto nel Catasto del Comune al foglio 1150 particella 3536, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

1.Sistemi e Regole:

-Sistema insediativo, Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 N.T.A.). Nello specifico trattasi della convenzione "Torrino Mezzocammino" stipulata a Roma in data 18.09.2002 dal Notaio Dott. Luigi La Gioia, Repertorio n. 50882 Raccolta n. 11567 e successive Convenzioni Integrative stipulate in data 01.12.2009 dal Notaio Dott. Antonio Manzi Repertorio n. 85349 Raccolta n. 36582 ed in data 31.10.2013 dal Notaio Dott. Luigi La Gioia Repertorio n. 88906 Raccolta n. 2388 con destinazione:

-Comparto residenziale R41.

2.Rete Ecologica:

-Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali:

3.G1. Carta per la Qualità:

-Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

4.G8. Standard urbanistici:

-Nessuna indicazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è inserito in un complesso immobiliare edificato in forza dei permessi di costruire n. 144 del 16/02/2006 - Protocollo. n. 42878/05 e n. 1336 del 18/12/2006, Protocollo n. 41489/06, oltre alla DIA (Denuncia di Inizia Attività) presentata al Dipartimento IX del Comune di Roma il 26/04/2007 al Protocollo n. 27233, con allegata Relazione Tecnica asseverata dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e successiva ultimazione dei lavori presentata al medesimo Dipartimento il 23/05/2007 al n. 33086.

Per quanto attiene l'agibilità è stata presentata dall'Impresa costruttrice \*\*\* la relativa domanda in data 30/07/2007 con Protocollo n. 47948/2007. E' stato successivamente integrata la suddetta domanda con un'ulteriore trasmissione di documentazione in data 04/02/2008, Protocollo. 7570/08 con allegata copia dell'autorizzazione "apertura cavi" per imbocco in fogna. Il Dipartimento IX del Comune di Roma comunicava all'impresa costruttrice in data 24/09/2007, Prot. 56520/07, di dover applicare una sanzione pecuniaria per ritardata presentazione della domanda stessa rispetto alla data di fine lavori, sanzione che l'impresa regolarmente pagava in data 22/10/2007.

Successivamente il condominio di Via Vico Consorti 198 presentava al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale in data 24/06/2014, Protocollo 97911/14, richiesta di attestazione di silenzio assenso per agibilità; il Dipartimento stesso in data 28/07/15 con Protocollo 126969/15 rigettava la richiesta per carenza di documentazione e inesattezze sulla consistenza del fabbricato, dichiarando l'improcedibilità della domanda di agibilità del 30/07/2007.

Il condominio di Via Vico Consorti 198 presentava infine al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale in data 27/04/2017, Protocollo 74210/17, richiesta di riapertura del procedimento per rilascio del certificato di agibilità, allegando la documentazione evidenziata dal Dipartimento stesso in occasione del rigetto della richiesta di attestazione di silenzio assenso presentata dal Condominio stesso, oltre alla Tabella di Consistenza corretta.



Alla data odierna non risulta nessuna comunicazione da parte del Dipartimento in merito alla suddetta richiesta di riapertura del procedimento.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato deiluoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

L'unità immobiliare in esame non necessita di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

L'impianto elettrico è privo di Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte. Il sottoscritto esperto estimatore ritiene che per la regolarizzazione del suddetto impianto elettrico sia da preventivare un costo di € 300,00.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da relazione dell'amministratore del condominio, datata 06/04/2023, che si allega alla presente relazione di stima, il credito del Condominio nei confronti dell'esecutato risulta commisurato a 6.537,14 euro. Grava sull'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato (intesa come appartamento e cantina di pertinenza, nonché garage di cui alla presente relazione di stima e posto auto scoperto non oggetto di pignoramento) la somma già deliberata di 71,337 euro per l'acquisto e messa in opera di una struttura in ferro per la protezione dei cassonetti Ama.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Consorti 198, interno 7, piano 1  
Questa parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento comprende un appartamento, sito all'interno 7 del primo piano dello stabile condominiale di Via Vico Consorti 198 e la cantina di pertinenza, identificata con il n. 1 del piano interrato. Lo stabile in cui sono inseriti l'appartamento con la cantina di pertinenza, di buon livello costruttivo ed architettonico, dotato di ascensore, si compone di quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Presenta due ingressi, uno su Via Vico Consorti 198 ed uno, retrostante, su Via Pericle Fazzini 10, dal quale è possibile discendere al sottostante piano interrato dove sono presenti le cantine ed i box coperti. Nell'area prospiciente Via Pericle Fazzini sono ubicati posti auto scoperti, uno dei quali di pertinenza dell'immobile in esame ma non oggetto di pignoramento. L'edificio presenta aree a verde condominiali ricomprese tra il cancellato di ingresso su via Vico Consorti ed il portone di ingresso al palazzo. Il palazzo è rivestito in mattoni di laterizio, presenta alcune superficie in cemento armato a faccia vista e zone intonacate. I piani superiori a quello del piano terra sono dotati di ampi terrazzi nel fronte principale. L'immobile in esame, al quale si accede dal pianerottolo condominiale attraverso un portoncino blindato, è composto di un ampio soggiorno, dal quale si accede alla cucina e, attraverso un varco privo di infisso, ad un disimpegno che conduce ad un primo bagno, ad un secondo bagno e a due camere da letto. L'unità immobiliare è dotata di un'ampia terrazza, alla quale si accede dalla cucina, dal soggiorno e da una camera da letto e di una piccola loggia, alla quale si accede dall'ulteriore camera da letto. La superficie lorda dell'appartamento coperta è di mq. 89,30, a cui vanno aggiunti ulteriori mq. 47,00 della terrazza e mq. 7,94 della loggia. Il pavimento del soggiorno e del disimpegno è in piastrelle di grès porcellanato da cm. 40 x 40, quello delle due camere da letto è in parquet, quello dei due bagni in piastrelle di ceramica da cm. 33 x 33, quello della cucina in piastrelle da cm. 20 x 20. Il rivestimento delle pareti del soggiorno, del disimpegno e della camera che accede alla loggia è in intonaco pitturato, quello della camera da letto che accede alla terrazza in carta/tessuto, quello della cucina in elementi maiolicati per un'altezza da terra di mt. 1,70, quello dei due bagni in elementi ceramici per un'altezza da terra di circa mt. 2,00. Gli infissi esterni (finestre e portafinestre) sono in legno con doppio vetro, cassonetto interno in legno ed avvolgibili in plastica, tutti dotati di grate in ferro antrintrusione. Gli infissi interni sono in legno tamburato. I due bagni sono dotati degli usuali arredi fissi e perfettamente funzionanti (lavello, lavabo, wc, bidet, vasca/doccia). L'impianto elettrico è privo di certificazioni di conformità ma presenza un quadro con salvavita che sembra rispondere alle Normative attuali. E' presente un impianto autonomo di produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con caldaia a muro ubicata sulla terrazza, installata sulla parte esterna di facciata, alimentata da gas metano attraverso la rete di distribuzione pubblica. La caldaia non è dotata di libretto di manutenzione. I termosifoni sono in alluminio. Sono presenti in varie camere una



serie di "split" per condizionamento, non funzionanti. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di mantenimento, necessitando solo localmente di normali interventi di ripristino delle pitture delle superfici murarie e degli elementi in ferro delle ringhiere delle zone esterne. La caldaia, di contro, è priva di libretto e non risulta essere stata oggetto dei controlli ordinari previsti dalla Normativa vigente. La proprietà è inserita nel Municipio IX, nell'area ricompresa tra il Raccordo Anulare, la Via Cristoforo Colombo e la Via del Mare, In località "Torrino - Mezzocammino". La zona è di fatto sprovvista di mezzi pubblici di grande percorrenza (treni urbani, metropolitana), ma solo di autobus di linea; di contro l'accesso è garantito da vie di forte capacità di traffico (Via del Mare, Cristoforo Colombo) e servita da una non ampia rete di servizi (scuole, banche, presidi medici); sono presenti, invece, alcuni supermercati e scuole materne. Gli edifici del quartiere sono di livello medio e medio/alto di costruzione risalenti alla fine degli anni novanta del secolo scorso e alla prima decade del 2000, di buon livello di finiture e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 511, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 329.250,00

Il sottoscritto C.T.U. ha adottato, come criterio di stima nella valutazione dell'immobile in esame, quello di tipo "sintetico - comparativo", assumendo come confronto i prezzi medi desunti da un'indagine diretta di mercato con i giusti coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile.

Successivamente ha redatto, come verifica, una stima analitica.

Da un'analisi diretta di mercato, effettuata attraverso importanti Agenzie Immobiliari operanti in zona, da annunci su siti web specializzati e da singole richieste economiche da parte di proprietari che hanno in vendita immobili di caratteristiche riconducibili a quello in esame, oltre che dalla propria esperienza maturata nel settore, risulta al sottoscritto C.T.U. che l'attuale quotazione di unità immobiliari ubicati nel quartiere dove è inserito l'appartamento in esame oscilla tra 3.300,00 e 4.200,00 Euro al metro quadrato commerciale.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre 2023) riporta, per la Fascia/Zona Suburbana/MOSTACCIANO (VIA DI MOSTACCIANO) Codice di Zona E 184, Microzona Catastale n. 0, per abitazioni civili di tipo "normale" per destinazione residenziale, valori ricompresi tra €/mq. 2.750 e 4.000.

E' parere pertanto del sottoscritto C.T.U. di poter attribuire, in prima analisi, all'unità immobiliare sita al Piano Primo, int. 7, di Via Vico Consorti n. 198, comprensiva di cantina di pertinenza, un valore pari a €/mq 3.400,00 tenuto conto della tipologia del fabbricato e dello stato di manutenzione dell'immobile, così come descritti nei punti precedenti ma anche della abbondante offerta di immobili analoghi in zona.

Per quanto sopra il valore dell'immobile in esame risulterebbe pari a:

€/mq. 3.400,00 x mq. 107,07 = € 364.038,00.

A questo valore si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- 1) Ubicazione al primo piano: 96% rispetto al prezzo stimato inizialmente;
- 2) livello del mantenimento delle caratteristiche architettoniche iniziali: 97% del prezzo stimato inizialmente;
- 3) livello dell'impianto termico: 98% rispetto al prezzo stimato inizialmente.

Se ne deduce che il prezzo effettivo stimato del compendio immobiliare sia pari a: € 364.038,00 x 0,96 x 0,97 x 0,98 = € 333.212,34.

A mo' di verifica, come già detto, è stato calcolato il possibile valore di mercato dell'immobile con stima analitica, partendo da un probabile canone lordo medio annuo attribuibile. Secondo il sottoscritto C.T.U. è ragionevole supporre tale canone pari ad € 13.200,00, dal quale vanno dedotte le spese medie annue a carico del proprietario per manutenzione, ammortamento ed assicurazione, alee improduttive per periodi sfitti ed insolvenze ed i carichi fiscali, il tutto stimato globalmente nella percentuale del 25% e pari, quindi ad € 3.300,00.

Ipotizzando un tasso di capitalizzazione del reddito medio annuo del 3,00%, si ottiene un valore del locale pari a:

€ (13.200,00 - 3.300,00)/0,03 = € 330.000,00.



E' stato assunto, in definitiva, come valore complessivo a corpo dell'unità immobiliare l'importo di € 330.000,00 rispetto al quale è stato detratto un presunto costo per gli oneri dovuti alle certificazioni DI.CO. (Dichiarazioni di conformità) da acquisire per gli impianti elettrici e termici, valutati nel loro complesso a circa € 750,00.

Per quanto sopra il prezzo finale del bene oggetto di vendita risulta essere il seguente:

€ 330.000,00 - 750,00 = € 329.250,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Consorti 198, interno 7, piano 1	107,07 mq	3.075,09 €/mq	€ 329.250,00	100,00%	€ 329.250,00
				Valore di stima:	€ 329.250,00

Valore di stima: € 329.250,00

## Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 296.325,00**

Il sottoscritto CTU, sulla base dello specifico Articolo modificato dal D.L. 27/06/2015, n. 83 convertito, con modificazioni, nella Legge 06/08/2015, n. 132, ha ritenuto corretto apportare una riduzione del 10% sul valore stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto di vendita.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pericle Fazzini 12, interno 1, piano S-1  
 Questa parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento comprende un garage, identificato con il numero 1 nel piano interrato dello stabile condominiale di Via Vico Consorti 198, dotato di una rampa di accesso al sottostante piano interrato adibito a garage e cantine ubicata al n. 12 della retrostante Via Pericle Fazzini. Lo stabile in cui è inserito il garage, di buon livello costruttivo ed architettonico, dotato di ascensore, si compone di quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Presenta due ingressi, uno su Via Vico Consorti 198 ed uno, retrostante, su Via Pericle Fazzini 10, dal quale è possibile discendere al sottostante piano interrato dove sono presenti le cantine ed i box coperti. Nell'area prospiciente Via Pericle Fazzini sono ubicati posti auto scoperti, uno dei quali di pertinenza dell'immobile in esame ma non oggetto di pignoramento. L'edificio presenta aree a verde



condominiali ricomprese tra il cancellato di ingresso su via Vico Consorti ed il portone di ingresso al palazzo. Il palazzo è rivestito in mattoni di laterizio, presenta alcune superficie in cemento armato a faccia vista e zone intonacate. I piani superiori a quello del piano terra sono dotati di ampi terrazzi nel fronte principale. Il garage in esame, al quale si accede attraverso una rampa condominiale prospiciente via Pericle Fazzini, è in muratura, dotato di serranda basculante in pessimo stato di conservazione e presenta un punto luce ed una presa elettrica. Il pavimento è in cemento industriale e le pareti sono intonacate e pitturate. Il vano appare in buono stato di conservazione. La superficie del garage è pari a 28,63 mq. ed è tale da poter essere utilizzato come ricovero per un'auto di notevole dimensione con aggiunta di motocicli e/o biciclette o per due auto di piccole dimensioni. La proprietà è inserita nel Municipio IX, nell'area ricompresa tra il Raccordo Anulare, la Via Cristoforo Colombo e la Via del Mare, in località "Torrino - Mezzocammino". La zona è di fatto sprovvista di mezzi pubblici di grande percorrenza (treni urbani, metropolitana), ma solo di autobus di linea; di contro l'accesso è garantito da vie di forte capacità di traffico (Via del Mare, Cristoforo Colombo) e servita da una non ampia rete di servizi (scuole, banche, presidi medici); sono presenti, invece, alcuni supermercati e scuole materne. Gli edifici del quartiere sono di livello medio e medio/alto di costruzione risalenti alla fine degli anni novanta del secolo scorso e alla prima decade del 2000, di buon livello di finiture e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 37, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.800,00

Il sottoscritto C.T.U. ha adottato, come criterio di stima nella valutazione dell'immobile in esame, quello di tipo "sintetico - comparativo", assumendo come confronto i prezzi medi desunti da un'indagine diretta di mercato con i giusti coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile.

Successivamente ha redatto, come verifica, una stima analitica.

Da un'analisi diretta di mercato, effettuata attraverso importanti Agenzie Immobiliari operanti in zona, da annunci su siti web specializzati e da singole richieste economiche da parte di proprietari che hanno in vendita immobili di caratteristiche riconducibili a quello in esame, oltre che dalla propria esperienza maturata nel settore, risulta al sottoscritto C.T.U. che l'attuale quotazione di garage ubicati nel quartiere dove è inserito il bene in esame oscilla tra 800,00 e 1.150,00 Euro al metro quadrato commerciale.

E' parere pertanto del sottoscritto C.T.U. di poter attribuire, in prima analisi, al garage sito al Piano interrato S-1 identificato con il n. 1, di Via Pericle Fazzini n. 12, un valore pari a €/mq 900,00 tenuto conto della tipologia del bene e dello stato di manutenzione dell'immobile, così come descritti nei punti precedenti.

Per quanto sopra il valore del garage in esame risulta pari a:

€/mq. 900,00 x mq. 30 = € 27.000,00.

A mo' di verifica, come già detto, è stato calcolato il possibile valore di mercato dell'immobile con stima analitica, partendo da un probabile canone lordo medio annuo attribuibile. Secondo il sottoscritto C.T.U. è ragionevole supporre tale canone pari ad € 1.200,00 dal quale vanno dedotte le spese medie annue a carico del proprietario per manutenzione, ammortamento ed assicurazione, alee improduttive per periodi sfitti ed insolvenze ed i carichi fiscali, il tutto stimato globalmente nella percentuale del 25% e pari, quindi ad € 300,00.

Ipotizzando un tasso di capitalizzazione del reddito medio annuo del 3,00%, si ottiene un valore del locale pari a:

€ (1.200,00 - 300,00)/0,03 = € 30.000,00.

E' stato assunto, in definitiva, come valore complessivo a corpo dell'unità immobiliare l'importo di € 27.000,00 rispetto al quale è stato detratto un presunto costo per il rifacimento totale della serranda metallica, attualmente irrecuperabile, stante il suo stato di degrado, pari a € 900,00 e agli oneri necessari per la redazione del certificato di conformità dell'impianto elettrico stimati in € 300,00.

Per quanto sopra il prezzo finale del bene oggetto di vendita risulta essere il seguente:

€ 27.000,00 - 900,00 - 300,00 = € 25.800,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Pericle Fazzini 12, interno 1, piano S-1	30,00 mq	860,00 €/mq	€ 25.800,00	100,00%	€ 25.800,00
				Valore di stima:	€ 25.800,00

Valore di stima: € 25.800,00

### Deprezziamenti

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

**Valore finale di stima: € 23.220,00**

Il sottoscritto CTU, sulla base dello specifico Articolo modificato dal D.L. 27/06/2015, n. 83 convertito, con modificazioni, nella Legge 06/08/2015, n. 132, ha ritenuto corretto apportare una riduzione del 10% sul valore stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto di vendita.

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 26/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Sconci Claudio Maria

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 20/02/2008)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 28/03/2023)



- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Album di foto del compendio immobiliare (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Appartamento con cantina di pertinenza e del garage (Aggiornamento al 17/01/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetrie del compendio immobiliare redatte dall'esperto estimatore (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Annunci immobiliari di appartamenti e box simili a quelli oggetto della presente perizia di stima (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 30/06/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in formato Privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. Prot. CN 81321 del 24/09/13
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione relativa alla richiesta di agibilità (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato Amministratore del Condominio (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE) (Aggiornamento al 15/04/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Consorti 198, interno 7, piano 1  
Questa parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento comprende un appartamento, sito all'interno 7 del primo piano dello stabile condominiale di Via Vico Consorti 198 e la cantina di pertinenza, identificata con il n. 1 del piano interrato. Lo stabile in cui sono inseriti l'appartamento con la cantina di pertinenza, di buon livello costruttivo ed architettonico, dotato di ascensore, si compone di quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Presenta due ingressi, uno su Via Vico Consorti 198 ed uno, retrostante, su Via Pericle Fazzini 10, dal quale è possibile discendere al sottostante piano interrato dove sono presenti le cantine ed i box coperti. Nell'area prospiciente Via Pericle Fazzini sono ubicati posti auto scoperti, uno dei quali di pertinenza dell'immobile in esame ma non oggetto di pignoramento. L'edificio presenta aree a verde condominiali ricomprese tra il cancellato di ingresso su via Vico Consorti ed il portone di ingresso al palazzo. Il palazzo è rivestito in mattoni di laterizio, presenta alcune superficie in cemento armato a faccia vista e zone intonacate. I piani superiori a quello del piano terra sono dotati di ampi terrazzi nel fronte principale. L'immobile in esame, al quale si accede dal pianerottolo condominiale attraverso un portoncino blindato, è composto di un ampio soggiorno, dal quale si accede alla cucina e, attraverso un varco privo di infisso, ad un disimpegno che conduce ad un primo bagno, ad un secondo bagno e a due camere da letto. L'unità immobiliare è dotata di un'ampia terrazza, alla quale si accede dalla cucina, dal soggiorno e da una camera da letto e di una piccola loggia, alla quale si accede dall'ulteriore camera da letto. La superficie lorda dell'appartamento coperta è di mq. 89,30, a cui vanno aggiunti ulteriori mq. 47,00 della terrazza e mq. 7,94 della loggia. Il pavimento del soggiorno e del disimpegno è in piastrelle di grès porcellanato da cm. 40 x 40, quello delle due camere da letto è in parquet, quello dei due bagni in piastrelle di ceramica da cm. 33 x 33, quello della cucina in piastrelle da cm. 20 x 20. Il rivestimento delle pareti del soggiorno, del disimpegno e della camera che accede alla loggia è in intonaco pitturato, quello della camera dal letto che accede alla terrazza in carta/tessuto, quello della cucina in elementi maiolicati per un'altezza da terra di mt. 1,70, quello dei due bagni in elementi ceramici per un'altezza da terra di circa mt. 2,00. Gli infissi esterni (finestre e portafinestre) sono in legno con doppio vetro, cassonetto interno in legno ed avvolgibili in plastica, tutti dotati di grate in ferro antrintrusione. Gli infissi interni sono in legno tamburato. I due bagni sono dotati degli usuali arredi fissi e perfettamente funzionanti (lavello, lavabo, wc, bidet, vasca/doccia). L'impianto elettrico è privo di certificazioni di conformità ma presenza un quadro con salvavita che sembra rispondere alle Normative attuali. E' presente un impianto autonomo di produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con caldaia a muro ubicata sulla terrazza, installata sulla parte esterna di facciata, alimentata da gas metano attraverso la rete di distribuzione pubblica. La caldaia non è dotata di libretto di manutenzione. I termosifoni sono in alluminio. Sono presenti in varie camere una serie di "split" per condizionamento, non funzionanti. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di mantenimento, necessitando solo localmente di normali interventi di ripristino delle pitture delle superfici murarie e degli elementi in ferro delle ringhiere delle zone esterne. La caldaia, di contro, è priva di libretto e non risulta essere stata oggetto dei controlli ordinari previsti dalla Normativa vigente. La proprietà è inserita nel Municipio IX, nell'area ricompresa tra il Raccordo Anulare, la Via Cristoforo Colombo e la Via del Mare, in località "Torrino - Mezzocammino". La zona è di fatto sprovvista di mezzi pubblici di grande percorrenza (treni urbani, metropolitana), ma solo di autobus di linea; di contro l'accesso è garantito da vie di forte capacità di traffico (Via del Mare, Cristoforo Colombo) e servita da una non ampia rete di servizi (scuole, banche, presidi medici); sono presenti, invece, alcuni supermercati e scuole materne. Gli edifici del quartiere sono di livello medio e medio/alto di costruzione risalenti alla fine degli anni novanta del secolo scorso e alla prima decade del 2000, di buon livello di finiture e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 511, Zc. 6, Categoria A2



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/03/2023 l'immobile oggetto della presente stima immobiliare, distinto nel Catasto del Comune al foglio 1150 particella 3536, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in: Elaborati Prescrittivi: 1.Sistemi e Regole: -Sistema insediativo, Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 N.T.A.). Nello specifico trattasi della convenzione "Torrino Mezzocammino" stipulata a Roma in data 18.09.2002 dal Notaio Dott. Luigi La Gioia, Repertorio n. 50882 Raccolta n. 11567 e successive Convenzioni Integrative stipulate in data 01.12.2009 dal Notaio Dott. Antonio Manzi Repertorio n. 85349 Raccolta n. 36582 ed in data 31.10.2013 dal Notaio Dott. Luigi La Gioia Repertorio n. 88906 Raccolta n. 2388 con destinazione: -Comparto residenziale R41. 2.Rete Ecologica: -Nessuna prescrizione. Elaborati gestionali: 3.G1. Carta per la Qualità: -Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g). 4.G8. Standard urbanistici: -Nessuna indicazione.

**Prezzo base d'asta: € 296.325,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pericle Fazzini 12, interno 1, piano S-1  
Questa parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento comprende un garage, identificato con il numero 1 nel piano interrato dello stabile condominiale di Via Vico Consorti 198, dotato di una rampa di accesso al sottostante piano interrato adibito a garage e cantine ubicata al n. 12 della retrostante Via Pericle Fazzini. Lo stabile in cui è inserito il garage, di buon livello costruttivo ed architettonico, dotato di ascensore, si compone di quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Presenta due ingressi, uno su Via Vico Consorti 198 ed uno, retrostante, su Via Pericle Fazzini 10, dal quale è possibile discendere al sottostante piano interrato dove sono presenti le cantine ed i box coperti. Nell'area prospiciente Via Pericle Fazzini sono ubicati posti auto scoperti, uno dei quali di pertinenza dell'immobile in esame ma non oggetto di pignoramento. L'edificio presenta aree a verde condominiali ricomprese tra il cancellato di ingresso su via Vico Consorti ed il portone di ingresso al palazzo. Il palazzo è rivestito in mattoni di laterizio, presenta alcune superficie in cemento armato a faccia vista e zone intonacate. I piani superiori a quello del piano terra sono dotati di ampi terrazzi nel fronte principale. il garage in esame, al quale si accede attraverso una rampa condominiale prospiciente via Pericle Fazzini, è in muratura, dotato di serranda basculante in pessimo stato di conservazione e presenta un punto luce ed una presa elettrica. Il pavimento è in cemento industriale e le pareti sono intonacate e pitturate. Il vano appare in buono stato di conservazione. La superficie del garage è pari a 28,63 mq. ed è tale da poter essere utilizzato come ricovero per un'auto di notevole dimensione con aggiunta di motocicli e/o biciclette o per due auto di piccole dimensioni. La proprietà è inserita nel Municipio IX, nell'area ricompresa tra il Raccordo Anulare, la Via Cristoforo Colombo e la Via del Mare, in località "Torrino - Mezzocammino". La zona è di fatto sprovvista di mezzi pubblici di grande percorrenza (treni urbani, metropolitana), ma solo di autobus di linea; di contro l'accesso è garantito da vie di forte capacità di traffico (Via del Mare, Crisotoforo Colombo) e servita da una non ampia rete di servizi (scuole, banche, presidi medici); sono presenti, invece, alcuni supermercati e scuole materne. Gli edifici del quartiere sono di livello medio e medio/alto di costruzione risalenti alla fine degli anni novanta del secolo scorso e alla prima decade del 2000, di buon livello di finiture e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 37, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/03/2023 l'immobile oggetto della presente stima immobiliare, distinto nel Catasto del Comune al foglio 1150 particella 3536, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del



07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in: Elaborati Prescrittivi: 1.Sistemi e Regole: -Sistema insediativo, Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 N.T.A.). Nello specifico trattasi della convenzione "Torrino Mezzocammino" stipulata a Roma in data 18.09.2002 dal Notaio Dott. Luigi La Gioia, Repertorio n. 50882 Raccolta n. 11567 e successive Convenzioni Integrative stipulate in data 01.12.2009 dal Notaio Dott. Antonio Manzi Repertorio n. 85349 Raccolta n. 36582 ed in data 31.10.2013 dal Notaio Dott. Luigi La Gioia Repertorio n. 88906 Raccolta n. 2388 con destinazione: -Comparto residenziale R41. 2.Rete Ecologica: -Nessuna prescrizione. Elaborati gestionali: 3.G1. Carta per la Qualità: -Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g). 4.G8. Standard urbanistici: -Nessuna indicazione.

**Prezzo base d'asta: € 23.220,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 867/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 296.325,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Consorti 198, interno 7, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 511, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	107,07 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Questa parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento comprende un appartamento, sito all'interno 7 del primo piano dello stabile condominiale di Via Vico Consorti 198 e la cantina di pertinenza, identificata con il n. 1 del piano interrato. Lo stabile in cui sono inseriti l'appartamento con la cantina di pertinenza, di buon livello costruttivo ed architettonico, dotato di ascensore, si compone di quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Presenta due ingressi, uno su Via Vico Consorti 198 ed uno, retrostante, su Via Pericle Fazzini 10, dal quale è possibile discendere al sottostante piano interrato dove sono presenti le cantine ed i box coperti. Nell'area prospiciente Via Pericle Fazzini sono ubicati posti auto scoperti, uno dei quali di pertinenza dell'immobile in esame ma non oggetto di pignoramento. L'edificio presenta aree a verde condominiali ricomprese tra il cancellato di ingresso su via Vico Consorti ed il portone di ingresso al palazzo. Il palazzo è rivestito in mattoni di laterizio, presenta alcune superfici in cemento armato a faccia vista e zone intonacate. I piani superiori a quello del piano terra sono dotati di ampi terrazzi nel fronte principale. L'immobile in esame, al quale si accede dal pianerottolo condominiale attraverso un portoncino blindato, è composto di un ampio soggiorno, dal quale si accede alla cucina e, attraverso un varco privo di infisso, ad un disimpegno che conduce ad un primo bagno, ad un secondo bagno e a due camere da letto. L'unità immobiliare è dotata di un'ampia terrazza, alla quale si accede dalla cucina, dal soggiorno e da una camera da letto e di una piccola loggia, alla quale si accede dall'ulteriore camera da letto. La superficie lorda dell'appartamento coperta è di mq. 89,30, a cui vanno aggiunti ulteriori mq. 47,00 della terrazza e mq. 7,94 della loggia. Il pavimento del soggiorno e del disimpegno è in piastrelle di grès porcellanato da cm. 40 x 40, quello delle due camere da letto è in parquet, quello dei due bagni in piastrelle di ceramica da cm. 33 x 33, quello della cucina in piastrelle da cm. 20 x 20. Il rivestimento delle pareti del soggiorno, del disimpegno e della camera che accede alla loggia è in intonaco pitturato, quello della camera dal letto che accede alla terrazza in carta/tessuto, quello della cucina in elementi maiolicati per un'altezza da terra di mt. 1,70, quello dei due bagni in elementi ceramici per un'altezza da terra di circa mt. 2,00. Gli infissi esterni (finestre e portafinestre) sono in legno con doppio vetro, cassonetto interno in legno ed avvolgibili in plastica, tutti dotati di grate in ferro antrintrusione. Gli infissi interni sono in legno tamburato. I due bagni sono dotati degli usuali arredi fissi e perfettamente funzionanti (lavello, lavabo, wc, bidet, vasca/doccia). L'impianto elettrico è privo di certificazioni di conformità ma presenza un quadro con salvavita che sembra rispondere alle Normative attuali. E' presente un impianto autonomo di produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con caldaia a muro ubicata sulla terrazza, installata sulla parte esterna di facciata, alimentata da gas metano attraverso la rete di distribuzione pubblica. La caldaia non è dotata di libretto di manutenzione. I termosifoni sono in alluminio. Sono presenti in varie camere una serie di "split" per condizionamento, non funzionanti. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di mantenimento, necessitando solo localmente di normali interventi di ripristino delle pitture delle superfici murarie e degli elementi in ferro delle ringhiere delle zone esterne. La caldaia, di contro, è priva di libretto e non risulta essere stata oggetto dei controlli ordinari previsti dalla Normativa vigente. La proprietà è inserita nel Municipio IX, nell'area ricompresa tra il Raccordo Anulare, la Via Cristoforo Colombo e la Via del Mare, in località "Torrino - Mezzocammino". La zona è di fatto sprovvista di mezzi pubblici di grande percorrenza (treni urbani, metropolitana), ma solo di autobus di linea; di contro l'accesso è garantito da vie di forte capacità di traffico (Via del Mare, Cristoforo Colombo) e servita da una non ampia rete di servizi (scuole, banche, presidi medici); sono presenti, invece, alcuni supermercati e scuole materne. Gli edifici del quartiere sono di livello medio e medio/alto di costruzione risalenti alla fine degli anni novanta del secolo scorso e alla prima decade del 2000, di buon livello di finiture e servizi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** e dal suo figlio minore in forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Roma di assegnazione in godimento della casa familiare del 14/10/2020 avente numero di Repertorio 1864/2000, trascritto presso ROMA 1 al n. 97293 del Registro generale e n. 69396 del Registro particolare su presentazione n. 111 del 18/07/2022.
------------------------------	---

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.220,00

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Pericle Fazzini 12, interno 1, piano S-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 3536, Sub. 37, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Questa parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento comprende un garage, identificato con il numero 1 nel piano interrato dello stabile condominiale di Via Vico Consorti 198, dotato di una rampa di accesso al sottostante piano interrato adibito a garage e cantine ubicata al n. 12 della retrostante Via Pericle Fazzini. Lo stabile in cui è inserito il garage, di buon livello costruttivo ed architettonico, dotato di ascensore, si compone di quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Presenta due ingressi, uno su Via Vico Consorti 198 ed uno, retrostante, su Via Pericle Fazzini 10, dal quale è possibile discendere al sottostante piano interrato dove sono presenti le cantine ed i box coperti. Nell'area prospiciente Via Pericle Fazzini sono ubicati posti auto scoperti, uno dei quali di pertinenza dell'immobile in esame ma non oggetto di pignoramento. L'edificio presenta aree a verde condominiali ricomprese tra il cancellato di ingresso su via Vico Consorti ed il portone di ingresso al palazzo. Il palazzo è rivestito in mattoni di laterizio, presenta alcune superficie in cemento armato a faccia vista e zone intonacate. I piani superiori a quello del piano terra sono dotati di ampi terrazzi nel fronte principale. il garage in esame, al quale si accede attraverso una rampa condominiale prospiciente via Pericle Fazzini, è in muratura, dotato di serranda basculante in pessimo stato di conservazione e presenta un punto luce ed una presa elettrica. Il pavimento è in cemento industriale e le pareti sono intonacate e pitturate. Il vano appare in buono stato di conservazione. La superficie del garage è pari a 28,63 mq. ed è tale da poter essere utilizzato come ricovero per un'auto di notevole dimensione con aggiunta di motocicli e/o biciclette o per due auto di piccole dimensioni. La proprietà è inserita nel Municipio IX, nell'area ricompresa tra il Raccordo Anulare, la Via Cristoforo Colombo e la Via del Mare, In località "Torrino - Mezzocammino". La zona è di fatto sprovvista di mezzi pubblici di grande percorrenza (treni urbani, metropolitana), ma solo di autobus di linea; di contro l'accesso è garantito da vie di forte capacità di traffico (Via del Mare, Cristoforo Colombo) e servita da una non ampia rete di servizi (scuole, banche, presidi medici); sono presenti, invece, alcuni supermercati e scuole materne. Gli edifici del quartiere sono di livello medio e medio/alto di costruzione risalenti alla fine degli anni novanta del secolo scorso e alla prima decade del 2000, di buon livello di finiture e servizi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta utilizzato dalla Signora **** Omissis **** e dal suo figlio minore in forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Roma di assegnazione in godimento della casa familiare del 14/10/2020 avente numero di Repertorio 1864/2000, trascritto presso ROMA 1 al n. 97293 del Registro generale e n. 69396 del Registro particolare su presentazione n. 111 del 18/07/2022.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CONSORTI 198, INTERNO 7, PIANO 1**

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 04/12/2019  
Reg. gen. 142447 - Reg. part. 99380  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 17/09/2020  
Reg. gen. 90462 - Reg. part. 62540  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Nella suddetta trascrizione veniva indicata erroneamente come particella identificante il box, anch'esso oggetto di pignoramento, oltre ai beni costituenti la presente porzione immobiliare (appartamento e cantina di pertinenza) la n° 3635, anziché 3536. Per tale motivo è stato successivamente presentata ulteriore trascrizione per correggere il suddetto errore.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 23/09/2020  
Reg. gen. 92400 - Reg. part. 63830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il Pignoramento trascritto il 23/09/2020 va inteso come rettifica al precedente trascritto sempre in Roma in data 17/09/2020 al numero 62540 di formalità, nel quale - fatti salvi tutti gli altri dati - era stato inserito per errore, per quanto attinente il box anch'esso oggetto di pignoramento oltre i beni riferiti alla presente relazione di stima immobiliare (appartamento e cantina di pertinenza), il numero di Particella 3635, anziché quello effettivo 3536.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PERICLE FAZZINI 12, INTERNO 1, PIANO S-1**

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 04/12/2019  
Reg. gen. 142447 - Reg. part. 99380  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 17/09/2020  
Reg. gen. 90462 - Reg. part. 62540  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Nella suddetta trascrizione veniva indicata erroneamente come particella identificante il box, anch'esso oggetto di pignoramento, oltre ai beni costituenti la presente porzione immobiliare



(appartamento e cantina di pertinenza) la n° 3635, anziché 3536. Per tale motivo è stato successivamente presentata ulteriore trascrizione per correggere il suddetto errore.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 23/09/2020

Reg. gen. 92400 - Reg. part. 63830

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il Pignoramento trascritto il 23/09/2020 va inteso come rettifica al precedente trascritto sempre in Roma in data 17/09/2020 al numero 62540 di formalità, nel quale - fatti salvi tutti gli altri dati - era stato inserito per errore, per quanto attinente il box anch'esso oggetto di pignoramento oltre i beni riferiti alla presente relazione di stima immobiliare (appartamento e cantina di pertinenza), il numero di Particella 3635, anziché quello effettivo 3536.

