

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

## SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 317/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	7
Descrizione .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione .....	18
Completezza documentazione ex art. 567 .....	18
Titolarità .....	18
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	19
Dati Catastali .....	20
Stato conservativo .....	20
Parti Comuni .....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica .....	23



Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
Lotto 2 .....	31
Osservazioni delle parti .....	34
Riepilogo bando d'asta .....	36
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 317/2023 del R.G.E.....	39
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 142.000,00</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 317/2023 del R.G.E.....	40
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 76.640,00 - ipotesi di immobile occupato</b> .....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 317/2023 del R.G.E.....	41
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 159.360,00</b> .....	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 317/2023 del R.G.E.....	42
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 87.510,00 - ipotesi di immobile occupato</b> .....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	43
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, interno 5, piano 3</b> .....	43
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, interno 6, piano 3</b> .....	43



## INCARICO

---

In data 07/08/2023, il sottoscritto Arch. Giansanti Valter, email arch.giansanti@gmail.com, PEC v.giansanti@pec.archrm.it, Tel. 335 6069145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2023 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 Giovanni Bernardi 3, scala Unica, int. 5, piano 3° catastalmente part. 19 sub. 6 int. 5.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, int. 6, piano 3° catastalmente part. 19 sub. 7 int. 6.

Preliminarmente si evidenzia che dalle indagini documentali effettuate ed il sopralluogo dei due immobili risulta:

- Contratto di locazione dell'immobile piano 3° int. 6 catastalmente part. 19 sub. 7 **int. 6**. Contrattualmente l'immobile risulta locato dallo \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* per uso abitativo e per anni quattro alla sig.ra \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nata in il con contratto stipulato in data 01/07/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Direzione Provinciale II Ufficio 5 Tuscolano. Detto contratto di locazione fu registrato in data 11/07/2023, ovvero dopo la notifica del pignoramento avvenuta in data 09/03/2023. Dal sopralluogo effettuato risulta invece l'immobile locato di cui sopra in effetti abitato dall' esecutato e dalla sua coniuge . \_\_\_\_\_
- L'immobile di cui all' int. 5, piano 3° catastalmente part. 19 sub. 6 **int. 5** risulta in realtà abitato dalla conduttrice del succitato contratto di locazione \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nata in il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Pertanto, lo stato documentale non coincide con lo stato di fatto essendo evidente l'inversione degli stati di occupazione, ovvero: l'esecutato abita l'appartamento oggetto del contratto locazione (int. 6) mentre la conduttrice abita l'appartamento che in realtà dovrebbe essere l'oggetto del contratto di locazione (int. 5).

**In sostanza il contratto di locazione dovrebbe riguardare l'immobile di cui al catasto part. 19 sub. 6 int.5 e non il sub 7 int. 6.**

Per lo svolgimento delle operazioni di stima **lo scrivente si atterrà comunque alle evidenze documentali** (i dati del contratto di locazione coincidono con i dati identificativi catastali e con le relative planimetrie catastali dell'immobile).



MODULARIO  
F. n. p. mod. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

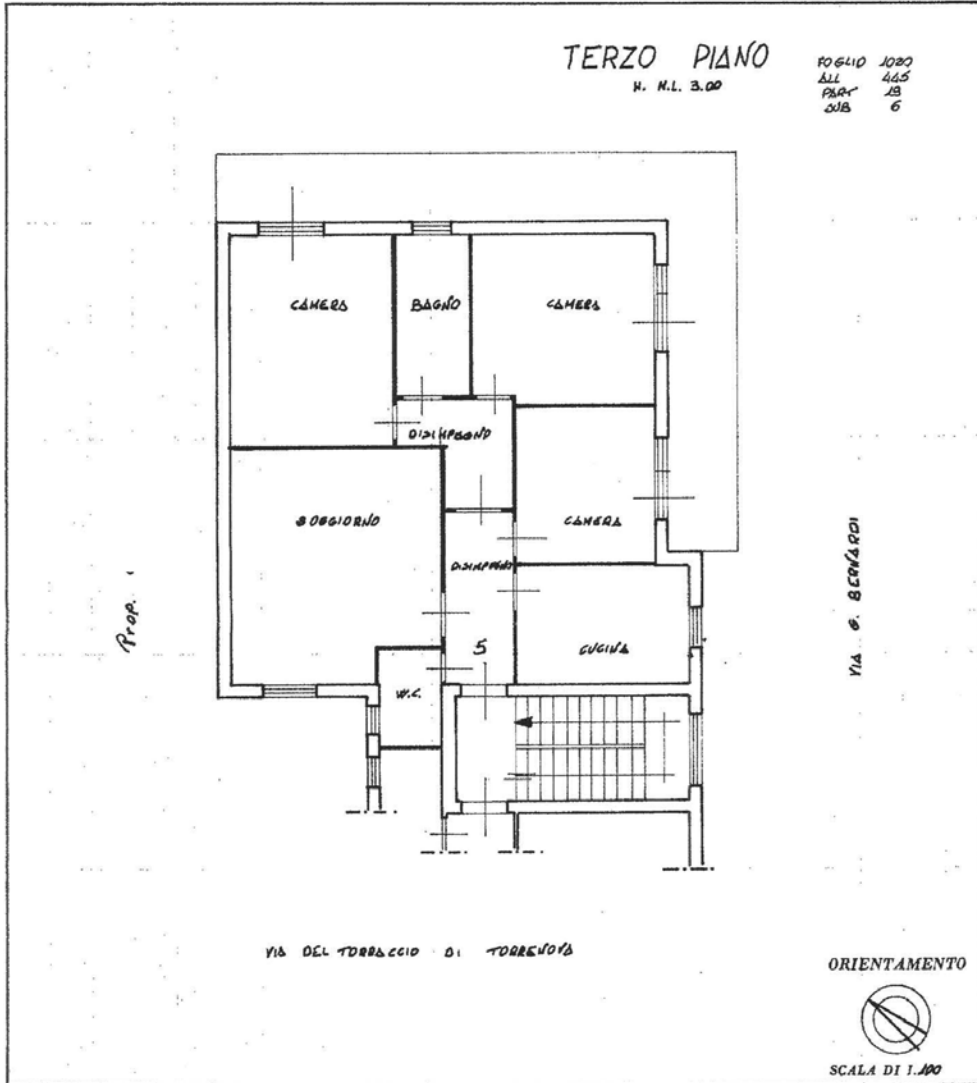
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1939, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via G. BERNARDI 3

Ditta

Allegata alla circoscrizione presentata all'Ufficio tecnico Edilizio di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal ARCHITETTO  
(Titolo, nome e cognome del titolare)  
SANDRO STRAMACCIONI  
DELL'ALTA DE STRAMACCIONI  
Iscritto all'Albo de STRAMACCIONI  
di ROMA  
della Provincia di ROMA  
RILEVATORE STRAMACCIONI  
DATA 26/11/1983 3889  
Firma: Sandro Stramaccioni

MODULARIO  
F. n. sp. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

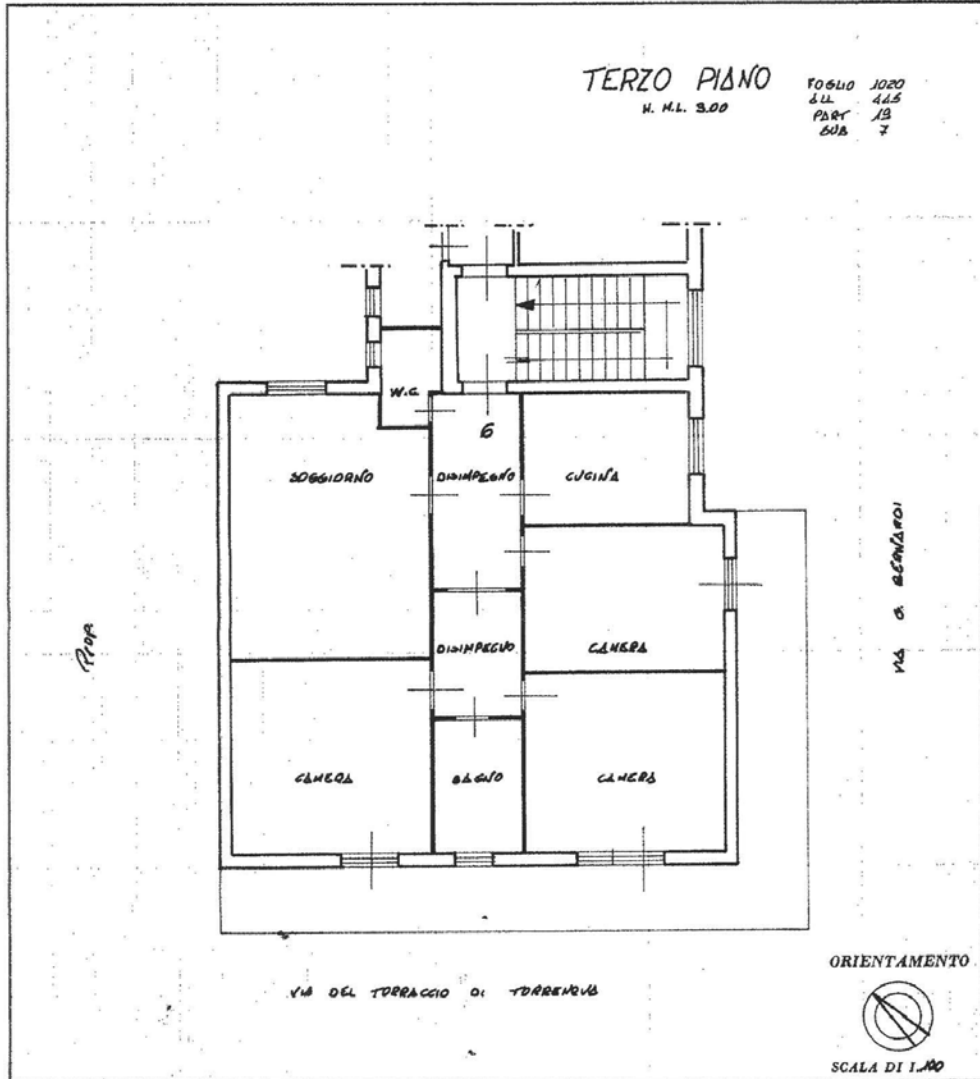
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1979, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via G. BERNARDI 3

Ditto

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

Compilata dal ARCHITETTO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
SAURO STRAMACCIONI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
Iscritto all'Albo de ROMA  
della Provincia di ROMA  
DATA 26/11/1982  
N. 3089

Firma: SAURO STRAMACCIONI

# LOTTO 1

Data di presentazione: 25/02/1983 - Data: 22/09/2023 - N. pratica: RM0463078/2023 - Richiedente:

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - sup. mod. - 497



## MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 635)

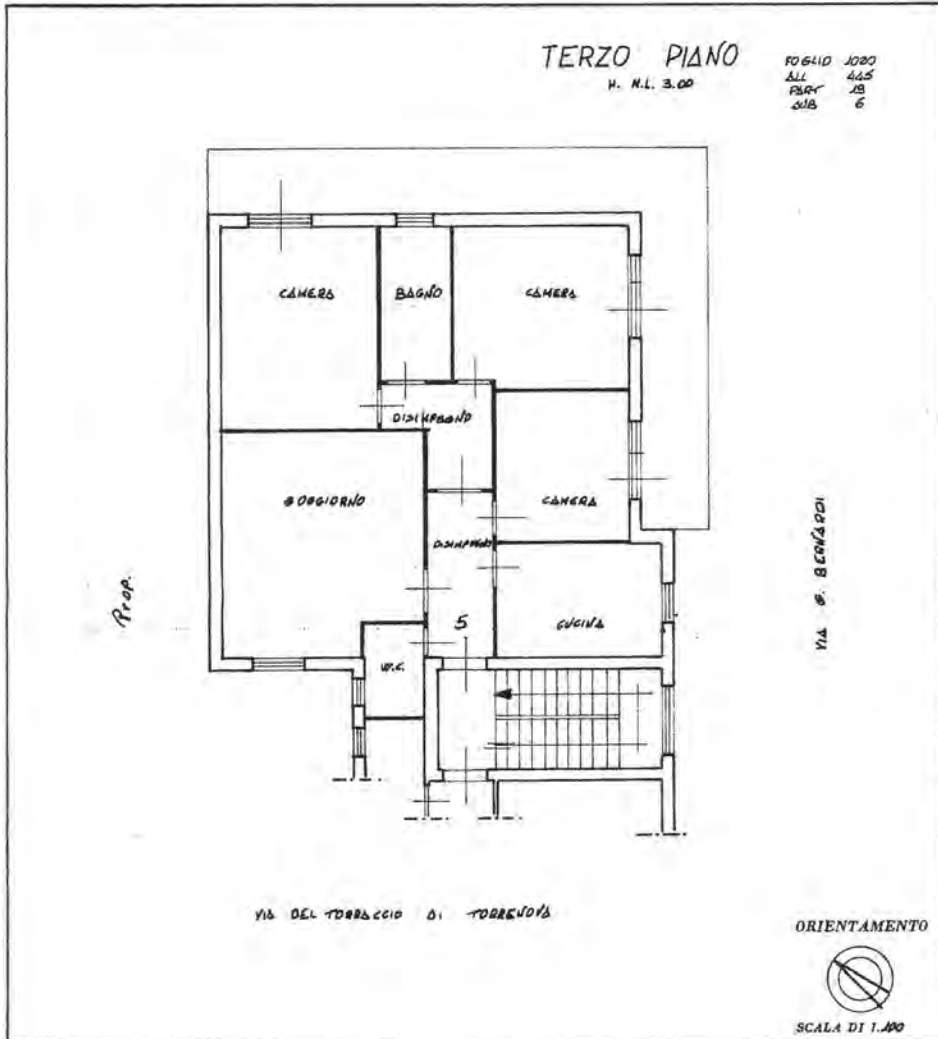
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via G. BERNARDI 3

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal ARCHITETTO  
SANDRO STRAMACCIONI  
Iscritto all'Albo dei ARCHITETTI  
della Provincia di ROMA  
RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI  
DATA 25/09/2023  
Firma: Sandro Stramaccioni

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, piano 3 - Sub. 6 Int. 5.

## DESCRIZIONE

---

Appartamento composto da disimpegno, due bagni (di cui uno ex wc), cucina, 3 camere, soggiorno, balcone su due lati.

L'immobile è porzione di fabbricato tipologia palazzina, costruito nell'anno 1976, che si sviluppa su tre piani f.t. con destinazione abitativa, oltre un piano interrato destinato a garage e piano terreno a destinazione commerciale. Il corpo di fabbrica si articola in un nucleo centrale destinato alle scale e due corpi ad esso laterali destinati ad appartamenti.

L'edificio è privo di impianto ascensore.

La copertura è piana praticabile, con emergente la copertura del torrino/vano scala.

La palazzina ha rivestimenti esterni in cortina, i piani sono delineati da fasce marcapiano ad intonaco tinteggiato, il basamento è rivestito da elementi di pietra travertino.

L'area urbana in cui l'immobile è sito appartiene alla fascia suburbana Torre Angela (via del Torraccio di Torrenova) con presenza prevalente di abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale.

La porzione di area urbana in cui l'immobile è sito è perimetrata dal GRA, da Via di Tor Bella Monaca e Via Casilina.

Nei pressi trovasi fermata della linea Metropolitana C e di altri messi pubblici di superficie con servizio di inter-quartiere.

Sono presenti servizi commerciali di vario genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado.

Le aree di parcheggio sulla pubblica via sono esigue.

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. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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* \*\*\*\*

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.





## CONFINI

Appartamento ad uso abitazione distinto con il numero int. 5 (Sub.6) piano 3° confinate con vano scala, appartamento int. 6, proprietà o aventi causa, distacco su Via Giovanni Bernardi, particella 3985, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	28,50 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 10/07/2003	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 19, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 129 mq Rendita € 1.057,45 Piano 3
Dal 10/07/2003 al 22/09/2023	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 19, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 129 mq Rendita € 1.057,45 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde all' attuale.

Costituzione in atti dal 20/12/1990.

Variazione del 25/03/1983 in atti dal 07/12/1995 Classamento n. 11915/1983.

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	19	6	6	A2	6	6,5 vani	129 mq	1057,45 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità rilevata consiste nella presenza di un bagno "completo" laddove in catastale risulta un semplice WC.

Si rileva anche l'inesattezza della graficizzazione del senso di percorrenza delle rampe scala.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate con la presentazione di istanza di rettifica catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è generalmente buono e non necessitante di interventi manutentivi urgenti.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato sono quelle di cui all' art. 1117 del c.c., ivi comprese quelle verificate per quanto possibile in sede di sopralluogo: area scoperta antistante l'androne e relativo marciapiedi, androne, vano scala e ascensore, corridoio del piano seminterrato e lastrico solare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: N/W

Altezza interna utile ml. 3,00

Fondazioni: come desunto dal certificato di collaudo statico, costituite da plinti in C.A..

Strutture verticali: pilastri e travi in C.A. intelaiati.

Solai: a struttura mista in C.A. e laterizi.

Copertura: piana praticabile.

Pareti esterne: fronte e laterali in muratura a cassetta rivestita in cortina con fasce marcapiano in intonaco civile tinteggiato.

Pareti interne: in foratini intonacati e finite con tinteggiatura.

Rivestimenti interni: bagni e cucina in elementi ceramici di varia dimensione e finitura.

Pavimentazione interna: in elementi ceramici di varia dimensione e finitura.

Finiture: soffitti decorati con stucco perimetrale ed alcuni rosoni centrali.

Infissi esterni: in alluminio color bronzo e specchiature in vetrocamera

Infissi interni: porte tamburate in legno essenza noce, cornici in legno essenza noce.



Sistemi oscuranti: avvolgibili in materiale plastico.

Impianto elettrico: a 220V in traccia con quadro generale di comando dotato di interruttori automatici di sicurezza.

Impianto idrico: in tubazione di ferro.

Impianto termico: autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Impianto Tv: centralizzato.

Soffitta, cantina o simili: sono presenti cantine nell'interrato, ma non quale pertinenza diretta o indiretta dell'immobile staggito.

Dotazioni condominiali: impianto videocitofonico. Non è presente impianto ascensore.

Altro:

- Scale condominiali: a rampe rettilinee con struttura in C.A. e rivestimento in pietra levigata, parapetti e corrimano con struttura metallica e ricorsi in legno.

- il fabbricato è perimetrato da marciapiede privato di pubblica utilità, finito con blocchetti di porfido bicolore e protetto da dissuasori in tubolare metallico;

- l'accesso su strada all'androne è costituito da un vano con portoncino in ferro e specchiature in vetro e protetto da una pensilina in muratura con copertura degli spioventi in tegolame.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta di fatto occupato dalla sig.ra \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nata in il e dai di lei famigliari.

In relazione allo stato di occupazione si è già chiarito in premessa che il relativo contratto di locazione fa riferimento non al presente immobile bensì a quello individuato dal Sub. 7 Int. 6, posto sempre al medesimo piano 3° ma esattamente alla parte opposta del pianerottolo.

Dato che il contratto di locazione fa riferimento all'altro immobile pignorato, il presente verrà stimato quale libero, proponendo comunque anche una valutazione alternativa di immobile occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2003	**** <b>Omissis</b> ****	Scioglimento comunione immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lanzo Paola			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	31/07/2003	71310	47123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 12/05/2014  
Reg. gen. 53716 - Reg. part. 6382  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Tavassi Vincenzo  
Data: 08/05/2014  
Note: Ipoteca volontaria iscritta anche a debitore non datore di ipoteca \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nato a il c.f. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

### **Trascrizioni**

- **Atto divisione tra vivi**  
Trascritto a Roma il 31/07/2003  
Reg. gen. 71310 - Reg. part. 47123
- **Denuncia successione**  
Trascritto a  
Reg. gen. - R           eg. part.
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 31/03/2023  
Reg. gen. 40321 - Reg. part. 28733  
Quota: 1/1  
A favore di Banca di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalla visura del nuovo Piano Regolatore Generale l'immobile risulta ricadere:

Sistema Insediativo: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

N.T.A.: art. 62

Tipologia di Strumento: Zona O.

Denominazione: ZO 23 Valle della Piscina

Municipio VI (ex VIII).

NTA Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o contro dedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e



fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

## 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.

Immobile facente parte di palazzina interamente edificata in assenza di licenza/concessione edilizia. Per le porzioni immobiliari facenti edificio furono presentate domande di sanatoria edilizia ex L. 47/85 in data 29/03/1986 ai n. 69446 - 69743 - 69494 cui fecero seguito rispettivamente le concessioni in sanatoria n. 167534 del 07/04/1999 e n. 78981 e 78987 del 17/12/1997.

In testa all'esecutato \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* risulta essere la pratica n. 86/69494/0 Stato 99 Tipo 2 Scheda A. Il Comune di Roma - Ufficio Speciale Condono Edilizio rilasciò concessione in sanatoria di quanto abusivamente realizzato in data 17/12/1997 con il n. 78987.



Prot. n'  
Anno 86

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n' 78987

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda presentata da  
Codice Fiscale Registrata il  
al n' di Prot. della Ripartizione XV, diretta ad ottenere  
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento  
con destinazione d'uso Residenziale di mq 269,54  
sull'immobile sito in ROMA VIA GIOVANNI BERNARDI 3

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte  
Visti i pagamenti sul c/c n' 255000 per L. 4.044.000 a titolo di oblazione  
Visti i pagamenti sul c/c n' 60841004 per L. 602.000 a titolo di oneri concessori  
Visti i pagamenti sul c/c n' 49754005 per L. 218.000 a titolo di diritti di segreteria  
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n' 316  
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n' 1150 e 6 Agosto 1967 n' 765 e successive modificazioni ed integrazioni  
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n' 10;  
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n' 47;  
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;  
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;  
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91  
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello  
art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall' ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :

RILASCIA

Al Sig. + 2 COMPROPRIETARI  
con domicilio in ROMA  
VIA G. BERNARDI n' 3  
la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così' come risulta dalla  
istanza presentata e dall' accatastamento effettuato e depositato  
con il n' partita n.  
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :  
- Residenziale mq. 217,90 Non Residenziale mq. 86,07

La presente concessione/autorizzazione e' rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l' abitabilita' e' subordinata allo  
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,  
senza alcuna responsabilita' del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei  
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 17/12/1997

L' addetto alla consegna

ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO  
TRIPOLI ALFONSO

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilita' penale cui puo' andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di  
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

In sede di sopralluogo si è rilevata difformità tra l'assentito ed il reale consistente nella presenza di un bagno "completo" laddove in catastale risulta un semplice WC.

Tale difformità dovrà essere regolarizzata con la presentazione di rettifica catastale tramite DOCFA.

#### ***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.

Da ispezione ipotecaria risulta Nota di Trascrizione Registro generale 20982 Registro particolare 12803 presentata il 04/03/1988 relativa all' Atto d'Obbligo a favore Comune di Roma contro ed altri relativa all' assunzione di responsabilità per gli obbligati circa la possibilità del verificarsi danni da allagamento dei vani bassi al superamento del livello di massima della fognatura stradale.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare staggita è porzione di fabbricato non costituito in condominio.






# LOTTO 2

Data di presentazione: 25/02/1983 - Data: 22/09/2023 - N. pratica: RM0463073/2023 - Richiedente: [ ] - Ultima planimetria in atti

MODULARIO P. - r.p. rend. - 487 Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

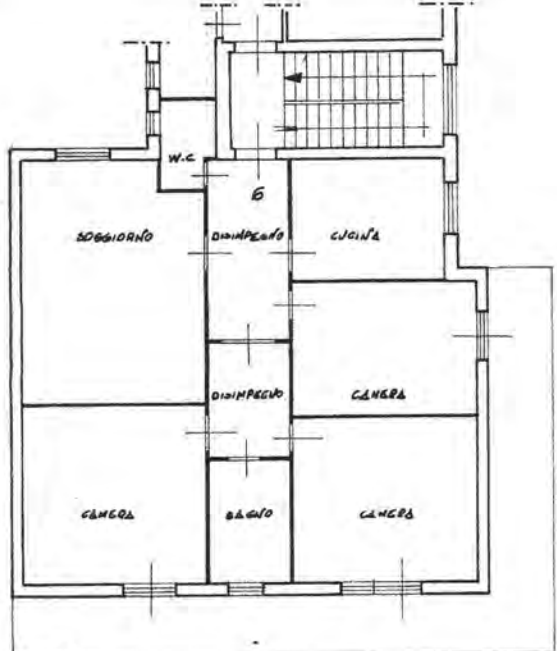

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 645)

Lire 50


Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via G. BERGARDI 3  
 Ditta \_\_\_\_\_  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

**TERZO PIANO**  
 N. M.L. 3.00

FOLIO	2020
64	445
PART	13
ORA	7



VIA DEL TORRECCIO DI TORRENTE

ORIENTAMENTO   
 SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____ PROT. N° _____	Compilata dal <u>ARCHITETTO</u> <small>(Firma, nome e cognome del tecnico)</small> <u>SALVO STRAMACCIONI</u> ORDINE DEGLI ARCHITETTI <u>ROMANI</u> Iscritto all'Albo de <u>81</u> della Provincia di <u>ROMA</u> DATA <u>26/11/1982</u> N. DUR. _____ Firma: <u>[Signature]</u>
------------------------------	---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, piano 3 – Sub. 7 Int. 6.

## DESCRIZIONE

---

Appartamento composto da disimpegno, due bagni (di cui uno ex wc), cucina, 3 camere, soggiorno, balcone su due lati.

L'immobile è porzione di fabbricato tipologia palazzina, costruito nel 1976, che si sviluppa su tre piani f.t. con destinazione abitativa, oltre un piano interrato destinato a garage e piano terreno a destinazione commerciale. Il corpo di fabbrica si articola in un nucleo centrale destinato alle scale e due corpi ad esso laterali destinati ad appartamenti.

L'edificio è privo di impianto ascensore.

La copertura è piana praticabile, con emergente la copertura del torrino/vano scala.

La palazzina ha rivestimenti esterni in cortina, i piani sono delineati da fasce marcapiano ad intonaco tinteggiato, il basamento è rivestito da elementi di pietra travertino.

L'area urbana in cui l'immobile è sito appartiene alla fascia suburbana Torre Angela (via del Torraccio di Torrenova) con presenza prevalente di abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale.

La porzione di area urbana in cui l'immobile è sito è perimetrata dal GRA, da Via di Tor Bella Monaca e Via Casilina.

Nei pressi trovano fermata della linea Metropolitana C e di altri mezzi pubblici di superficie con servizio di inter-quartiere.

Sono presenti servizi commerciali di vario genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado.

Le aree di parcheggio sulla pubblica via sono esigue.

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. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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* \*\*\*\*

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

Appartamento ad uso abitazione distinto con il numero int. 6 (Sub.7) piano 3° confinate con vano scala, appartamento int. 5, proprietà o aventi causa, affaccio su Via del Torraccio di Torrenova, distacco su Via Giovanni Bernardi, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	134,00 mq	1	134,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	32,00 mq	32,50 mq	0,25	8,13 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>142,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 10/07/2003	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 19, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 144 mq Rendita € 1.057,45 Piano 3
Dal 17/07/2003 al 22/09/2023	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 19, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 144 mq Rendita € 1.057,45 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde all' attuale.

Costituzione in atti dal 20/12/1990.

Variazione del 25/03/1983 in atti dal 07/12/1995 Classamento n. 11915/1983.

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	19	7	6	A2	6	6,5 vani	144 mq	1057,45 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità rilevata tra il catastale e lo status quo consiste nella apertura di un vano porta nel muro a confine tra cucina e l'adiacente camera e nel diverso posizionamento della porta d'accesso al soggiorno.

Tali difformità dovranno essere regolarizzata con una CILA in sanatoria.

Altra difformità rilevata consiste nella presenza di un bagno "completo" laddove in catastale risulta un semplice WC.

Altra difformità rilevata è l'errata graficizzazione della porta finestra che camera adiacente alla cucina immette nel balcone essendo essa rappresentata quale semplice finestra, nonché nell' errata rappresentazione del senso di percorrenza delle rampe scala. Per quanto sopra sarà necessaria la presentazione di variazione catastale tramite DOCFA.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è generalmente buono e non necessitante di interventi manutentivi urgenti. l'immobile quindi è considerabile immediatamente abitabile.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato sono quelle di cui all' art. 1117 del c.c., ivi comprese quelle verificate per quanto possibile in sede di sopralluogo: area scoperta antistante l'androne e relativo marciapiedi, androne, vano scala e ascensore, corridoio del piano seminterrato e lastrico solare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: N/W

Altezza interna utile ml. 3,00

Fondazioni: come desunto dal certificato di collaudo statico, costituite da plinti in C.A..

Strutture verticali: pilastri e travi in C.A. intelaiati.

Solai: a struttura mista in C.A. e laterizi.

Copertura: piana praticabile.

Pareti esterne: fronte e laterali in muratura a cassetta rivestita in cortina con fasce marcapiano in intonaco civile tinteggiato.



Pareti interne: in foratini intonacati e finite con tinteggiatura, alcuni locali con pareti rivestite in parato tipo filposè.

Rivestimenti interni: bagni e cucina in elementi ceramici di varia dimensione e finitura.

Pavimentazione interna: in elementi ceramici di varia dimensione e finitura.

Finiture: soffitti decorati con stucco perimetrale modanato e rosoni centrali.

Infissi esterni: in alluminio color bronzo e specchiature in vetrocamera

Infissi interni: porte tamburate in legno essenza noce alcune con specchiatura in vetro policromo, cornici in legno essenza noce.

Sistemi oscuranti: avvolgibili in materiale plastico.

Impianto elettrico: a 220V in traccia con quadro generale di comando dotato di interruttori automatici di sicurezza.

Impianto idrico: in tubazione di ferro.

Impianto termico: autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Impianto Tv: centralizzato.

Soffitta, cantina o simili: sono presenti cantine nell'interrato, ma non quale pertinenza diretta o indiretta dell'immobile staggito.

Dotazioni condominiali: impianto videocitofonico. Non è presente impianto ascensore.

Altro:

- Scale condominiali: a rampe rettilinee con struttura in C.A. e rivestimento in pietra levigata, parapetti e corrimano con struttura metallica e ricorsi in legno.

- il fabbricato è perimetrato da marciapiede privato di pubblica utilità, finito con blocchetti di porfido bicolore e protetto da dissuasori in tubolare metallico;

- l'accesso su strada all'androne è costituito da un vano con portoncino in ferro e specchiature in vetro e protetto da una pensilina in muratura con copertura degli spioventi in tegolame.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile ufficialmente risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

**In realtà l'immobile risulta di fatto occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* e dalla coniuge \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*.**

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/07/2023
- Scadenza contratto: 02/07/2027
- Scadenza disdetta: 07/06/2027

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 850,00

Contrattualmente l'immobile risulta locato dallo per uso abitativo e per anni quattro alla sig.ra \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* nata in con contratto stipulato in data 01/07/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Direzione Provinciale II Ufficio 5 Tuscolano. Detto contratto di locazione fu registrato in data 11/07/2023, ovvero dopo la notifica del pignoramento avvenuta in data 09/03/2023 e trascritto in data 31/03/2023, pertanto si ritiene non opponibile alla procedura esecutiva.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Scioglimento comunione immobili.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lanzo Paola			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	31/07/2003	71310	47123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 12/05/2014  
Reg. gen. 53716 - Reg. part. 6382  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Tavassi Vincenzo  
Data: 08/05/2014  
Note: Ipoteca volontaria iscritta anche a debitore non datore di ipoteca \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* nato a il c.f. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*.



## Trascrizioni

- **Atto divisione tra vivi**  
Trascritto a Roma il 31/07/2003  
Reg. gen. 71310 - Reg. part. 47123
- **Denuncia successione**  
Trascritto a  
Reg. gen. - Reg. part.
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 31/03/2023  
Reg. gen. 40321 - Reg. part. 28733  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalla visura del nuovo Piano Regolatore Generale l'immobile risulta ricadere:  
Sistema Insediativo: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita  
N.T.A.: art. 62  
Tipologia di Strumento: Zona O.  
Denominazione: ZO 23 Valle della Piscina  
Municipio VI (ex VIII).  
NTA Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.



6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

## 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.

Immobile facente parte di palazzina interamente edificata in assenza di licenza/concessione edilizia. Per le porzioni immobiliari facenti edificio furono presentate domande di sanatoria edilizia ex L. 47/85 in data 29/03/1986 ai n. 69446 - 69743 - 69494 cui fecero seguito rispettivamente le concessioni in sanatoria n. 167534 del 07/04/1999 e n. 78981 e 78987 del 17/12/1997.

In testa all'esecutato \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* risulta essere la pratica n. 86/69494/0 Stato 99 Tipo 2 Scheda A. Il Comune di Roma - Ufficio Speciale Condono Edilizio rilasciò concessione in sanatoria di quanto abusivamente realizzato in data 17/12/1997 con il n. 78987.





Prot. n'  
Anno 86

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n'

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda presentata da  
Codice Fiscale Registrata il  
al n' di Prot. della Ripartizione XV, diretta ad ottenere  
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento  
con destinazione d'uso Residenziale di mq 269,54  
sull'immobile sito in ROMA VIA GIOVANNI BERNARDI 3

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte  
Visti i pagamenti sul c/c n' 255000 per L. 4.044.000 a titolo di oblazione  
Visti i pagamenti sul c/c n' 60841004 per L. 602.000 a titolo di oneri concessori  
Visti i pagamenti sul c/c n' 49754005 per L. 218.000 a titolo di diritti di segreteria  
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n' 316  
Viste le leggi 17 Agosto 1942 n' 1150 e 6 Agosto 1967 n' 765 e successive modificazioni ed integrazioni  
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n' 10;  
Vista la legge 28 Febbraio 1985 n' 47;  
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;  
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;  
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91  
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello  
art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall' ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94 :

RILASCIA

Al Sig. + 2 COMPROPRIETARI  
con domicilio in ROMA  
VIA G. BERNARDI n' 3  
la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così' come risulta dalla  
istanza presentata e dall' accatastamento effettuato e depositato  
con il n' partita n.  
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :  
- Residenziale mq. 217,90 Non Residenziale mq. 86,07

La presente concessione/autorizzazione e' rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l' abitabilita' e' subordinata allo  
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,  
senza alcuna responsabilita' del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei  
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 17/12/1997

L' addetto alla consegna

ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO

VERIROS ALFONSO

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilita' penale cui puo' andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di  
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

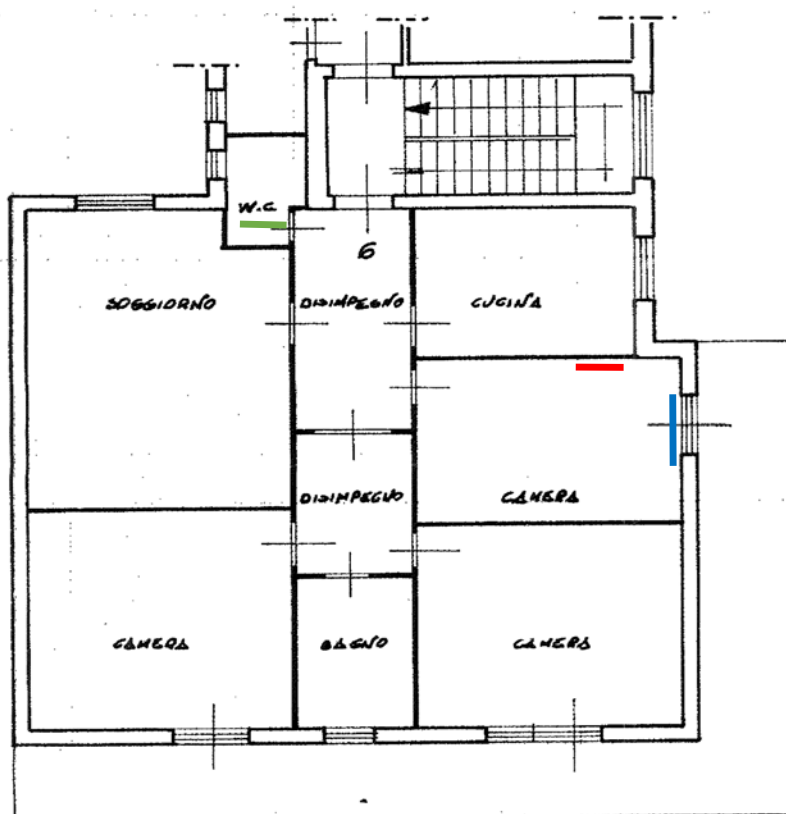
Dal rilievo effettuato risulta una discordanza dal catastale depositato in sede di Concessione in sanatoria e lo stato attuale.

La difformità consiste nella apertura di un vano porta nel muro a confine tra cucina e l'adiacente camera e nel diverso posizionamento della porta d'accesso al soggiorno.

Tali difformità dovranno essere regolarizzata con una CILA in sanatoria.

Altra difformità consiste nella presenza di un bagno "completo" laddove in catastale risulta un semplice WC. E dalla errata graficizzazione dei una porta-finestra.

Tutto quanto sopra dovrà essere regolarizzato tramite la presentazione di DOCFA.



### ***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.

Da ispezione ipotecaria risulta Nota di Trascrizione Registro generale 20982 Registro particolare 12803 presentata il 04/03/1988 relativa all' Atto d'Obbligo a favore Comune di Roma contro + ed altri relativa all' assunzione di responsabilità per gli obbligati circa la possibilità del verificarsi danni da allagamento dei vani bassi al superamento del livello di massima della fognatura stradale.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare staggita è porzione di fabbricato non costituito in condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, interno 5, piano 3.

Appartamento composto da disimpegno, due bagni (uno ex wc), cucina, 3 camere, soggiorno, balcone su due lati. L'immobile è porzione di fabbricato tipologia palazzina, costruito nell'anno 1976, che si sviluppa su tre piani f.t. con destinazione abitativa, oltre un piano interrato destinato a garage e piano terreno a destinazione commerciale. Il corpo di fabbrica si articola in un nucleo centrale destinato alle scale e due corpi ad esso laterali destinati ad appartamenti. L'edificio è privo di impianto ascensore. La copertura è piana praticabile, con emergente la copertura del torrino/vano scala. La palazzina ha rivestimenti esterni in cortina, i piani sono delineati da fasce marcapiano ad intonaco tinteggiato, il basamento è rivestito da elementi di pietra travertino. L'area urbana in cui l'immobile è sito appartiene alla fascia suburbana Torre Angela (via del Torraccio di Torrenova) con presenza prevalente di abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale. La porzione di area urbana in cui l'immobile è sito è perimetrata dal GRA, da Via di Tor Bella Monaca e Via Casilina. Nei pressi trovasi fermata della linea Metropolitana C e di altri messi pubblici di superficie con servizio di inter-quartiere. Sono presenti servizi commerciali di vario genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado. Le aree di parcheggio sulla pubblica via sono esigue.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 19, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 218.000,00.

**Premesso che l'immobile risulta occupato di fatto dalla conduttrice del già citato contratto di locazione però relativo all'altro immobile pignorato, si stima l'immobile quale libero, proponendo comunque anche l'eventuale deprezzamento per stato di locazione.**

Si procede alla valutazione dell'immobile staggito, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico, tenendo conto del fatto che l'appartamento pignorato è posto al piano 3° di fabbricato privo di ascensore.

Appartamento sito in Roma Via Giovanni Bernardi 3 piano 3° int. 5 (int. 6).

Dati catastali: Foglio 1020, part. 19, sub 6, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani rendita € 1.057,45.

Totale superficie convenzionale Lorda mq. 129,25.

1 - PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO. Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato con la ricerca di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima ma è risultato che nessun immobile rispondeva alle caratteristiche necessarie. Quindi nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile staggito sono state considerate le seguenti fonti ufficiali (si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale - Norma Uni 10750/2005).

- **Agenzia del Territorio Quotazioni O.M.I. - I semestre 2023 (ultimo pubblicato).**

Per tale fonte il nostro immobile ricade in zona E15, microzona 157, zona suburbana Torre Angela (Via del Torraccio di Torrenova).

Il valore di mercato per abitazione di tipo civile in stato d'uso normale va da un min. di €/mq. 1.300,00 ad un max. di €/mq. 1.900,00 per superficie lorda.

Il valore locativo va da un min. di €/mq.mese 6,8 ad un max. di €/mq. mese 9,8.

Nel caso specifico, per l'immobile pignorato useremo il valore medio, quindi avremo: €/mq (1.300,00 + 1.900,00) / 2 = €/mq. 1.600,00.

Valore locativo medio €/mq. mese (6,8 + 9,8) / 2 = €/mq.mese 8,3.



- **Agenzie immobiliari.**

IMMOBILIARE.IT

Prezzi medi richiesti per immobili residenziali simili in zona Torre Angela sono statisticamente rilevati per la vendita da un min. di €/mq. 1.650,00 ad un max. di €/mq. 2.350,00, mentre per la locazione da un min. di €/mq.mese 7,00. ad un max. di €/mq. mese 10,00. Con valori medi pari ad €/mq 2.000,00 ed €/mq. mese 8,50.

Considerando che le quotazioni delle agenzie immobiliari rappresentano un valore di "offerta" e non di valutazione, si applicherà un decremento del 10% ottenendo quindi:

$$\text{€/mq } 2.000,00 \times 0,90 = \text{€/mq. } 1.800,00$$

I valori ottenuti sia OMI che media rilevata dalle agenzie immobiliari risultano simili e pertanto il valore di mercato dell'immobile staggito sarà la media di detti valori (€/mq. 1.600,00 + €/mq. 1.800,00) / 2 = €/mq. 1.700,00.

Quindi sarà il più probabile valore del bene

$$Vm1 = (\text{mq. } 129,25 \times \text{€/mq. } 1.700,00) = \text{€ } 219.725,00 \text{ in c.t. € } 219.700,00.$$

## 2 - PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile staggito sono state considerate le uniche fonti succitate.

- Quotazioni O.M.I. €/mq.mese min. 6,80 max. 9,80.

- Agenzie immobiliari €/mq.mese min. 7,00 max. 10,00.

Applicando ai valori delle agenzie la diminuzione del 10% si otterrà €/mq.mese min. 6,30 max. 9,00.

Considerando che l'esecutato ha ceduto in affitto annuo con regolare contratto registrato l' appartamento staggito al canone annuo di € 10.800,00 che significano un canone mensile di € 850,00, da cui si ricava il valore a mq. mese (€ 850,00/mq. 129,25) = €/mq. mese 6,60, si ritiene che il più probabile valore locativo nella zona possa ricavarsi dalla media dei valori minimi rilevati, ovvero

$$Vl = (6,80 + 6,30 + 6,60)/3 = \text{€/mq.mese in c.t. } 6,60.$$

Ritenendo quindi attendibile tale ultimo valore, sarà possibile stabilire una rendita mensile lorda di €/mq. mese 6,60 x mq. 129,25 = € 853,00 pari ad un canone lordo annuo in c.t. di € 10.236,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), tradotte nella percentuale del 22%, ne consegue che il reddito locativo annuo netto corrisponde in c.t. a € 7.984,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3,70%, si ottiene:

$$Vm2 = (\text{€ } 7.984,00 / 0,037) = \text{€ } 215.783,00 \text{ in c.t. € } 215.800,00.$$

$$\text{ovvero } \text{€/mq. } (215.800,00/129,25) = \text{€/mq. } 1.669,00 \text{ in c.t. € /mq. } 1.670,00.$$

A verifica di quanto sopra si considera che:

I due valori a mq. Vm1 e Vm2 ottenuti con i due metodi di stima sono simili, pertanto adottando la media dei valori, stanti le caratteristiche dell'immobile, il valore di mercato più probabile del bene sarà: (€ 219.700,00 + € 215.800,00) / 2 = € 217.750,00 ovvero €/mq. 1.684,70 in c.t. €/mq 1.685,00, quindi

$$VM = \text{mq. } 129,25 \times \text{€/mq. } 1.685,00 = \text{€ } 217.786,25 \text{ in c.t. € } \mathbf{218.00,00}.$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, interno 5, piano 3	129,25 mq	1.685,00 €/mq	€ 217.786,25	100,00%	€ 218.000,00
				Valore di stima:	€ 218.000,00

Valore di stima: € 218.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12,00	%
Stato d'uso e di manutenzione Costo per ripulitura generale delle pareti e soffitti e minute riparazioni	5600,00	€
Regolarizzazione catastale tramite DOCFA	600,00	€
Altro: terzo ed ultimo piano di edificio privo di ascensore	20,00	%

**Valore finale di stima: € 142.000,00**

**Qualora l'immobile si ritenesse comunque occupato si avrebbe un'ulteriore deprezzamento pari al 30%, ovvero si otterrebbe un valore finale di stima pari a:**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12,00	%
Stato d'uso e di manutenzione Costo per ripulitura generale delle pareti e soffitti e minute riparazioni	5600,00	€
Regolarizzazione catastale tramite DOCFA	600,00	€
Altro: terzo ed ultimo piano di edificio privo di ascensore	20,00	%
Deprezzamento per stato locativo opponibile alla procedura	30,00	%

**Valore finale di stima: € 76.640,00**



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, interno 6, piano 3

Appartamento composto da disimpegno, due bagni (uno ex wc), cucina, 3 camere, soggiorno, balcone su due lati. L'immobile è porzione di fabbricato tipologia palazzina, costruito nel 1976, che si sviluppa su tre piani f.t. con destinazione abitativa, oltre un piano interrato destinato a garage e piano terreno a destinazione commerciale. Il corpo di fabbrica si articola in un nucleo centrale destinato alle scale e due corpi ad esso laterali destinati ad appartamenti.

La copertura è piana praticabile, con emergente la copertura del torrino/vano scala. La palazzina ha rivestimenti esterni in cortina, i piani sono delineati da fasce marcapiano ad intonaco tinteggiato, il basamento è rivestito da elementi di pietra travertino. L'area urbana in cui l'immobile è sito appartiene alla fascia suburbana Torre Angela (via del Torraccio di Torrenova) con presenza prevalente di abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale. La porzione di area urbana in cui l'immobile è sito è perimetrata dal GRA, da Via di Tor Bella Monaca e Via Casilina. Nei pressi trovasi fermata della linea Metropolitana C e di altri messi pubblici di superficie con servizio di inter-quartiere. Sono presenti servizi commerciali di vario genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado. Le aree di parcheggio sulla pubblica via sono esigue.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 19, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 239.500,00

**Premesso che l'immobile risulta locato con regolare contratto registrato in data 11/07/2023, ovvero dopo la notifica del pignoramento avvenuta in data 09/03/2023 e trascritto in data 31/03/2023, ritenendolo quindi non opponibile alla procedura esecutiva, si stima l'immobile quale libero, proponendo comunque anche l'eventuale deprezzamento per stato di locazione.**

Si procede alla valutazione dell'immobile staggito, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico, tenendo conto del fatto che l'appartamento pignorato è posto al piano 3° di fabbricato privo di ascensore.

Appartamento sito in Roma Via Giovanni Bernardi 3 piano 3° int. 6 (int. 5).

Dati catastali: Foglio 1020, part. 19, sub 7, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani rendita € 1.057,45.

Totale superficie convenzionale Lorda mq. 142,13.

1 - PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO. Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato con la ricerca di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima ma è risultato che nessun immobile rispondeva alle caratteristiche necessarie. Quindi nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile staggito sono state considerate le seguenti fonti ufficiali (si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale - Norma Uni 10750/2005).

- **Agenzia del Territorio Quotazioni O.M.I. - I semestre 2023 (ultimo pubblicato).**

Per tale fonte il nostro immobile ricade in zona E15, microzona 157, zona suburbana Torre Angela (Via del Torraccio di Torrenova).

Il valore di mercato per abitazione di tipo civile in stato d'uso normale va da un min. di €/mq. 1.300,00 ad un max. di €/mq. 1.900,00 per superficie lorda.

Il valore locativo va da un min. di €/mq.mese 6,8 ad un max. di €/mq. mese 9,8.

Nel caso specifico, per l'immobile pignorato useremo il valore medio, quindi avremo: €/mq (1.300,00 + 1.900,00) / 2 = €/mq. 1.600,00.

Valore locativo medio €/mq. mese (6,8 + 9,8) / 2 = €/mq.mese 8,3.



- **Agenzie immobiliari.**

IMMOBILIARE.IT

Prezzi medi richiesti per immobili residenziali simili in zona Torre Angela sono statisticamente rilevati per la vendita da un min. di €/mq. 1.650,00 ad un max. di €/mq. 2.350,00, mentre per la locazione da un min. di €/mq.mese 7,00. ad un max. di €/mq. mese 10,00. Con valori medi pari ad €/mq 2.000,00 ed €/mq. mese 8,50.

Considerando che le quotazioni delle agenzie immobiliari rappresentano un valore di "offerta" e non di valutazione, si applicherà un decremento del 10% ottenendo quindi:

$$\text{€/mq } 2.000,00 \times 0,90 = \text{€/mq. } 1.800,00$$

I valori ottenuti sia OMI che media rilevata dalle agenzie immobiliari risultano simili e pertanto il valore di mercato dell'immobile staggito sarà la media di detti valori (€/mq. 1.600,00 + €/mq. 1.800,00) / 2 = €/mq. 1.700,00.

Quindi sarà il più probabile valore del bene

$$Vm1 = (\text{mq. } 142,13 \times \text{€/mq. } 1.700,00) = \text{€ } 241.621,00 \text{ in c.t. € } 241.600,00.$$

## 2 - PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile staggito sono state considerate le uniche fonti succitate.

- Quotazioni O.M.I. €/mq.mese min. 6,80 max. 9,80.

- Agenzie immobiliari €/mq.mese min. 7,00 max. 10,00.

Applicando ai valori delle agenzie la diminuzione del 10% si otterrà €/mq.mese min. 6,30 max. 9,00.

Considerando che l'esecutato ha ceduto in affitto annuo con regolare contratto registrato l'appartamento staggito all'int. 5 al canone annuo di € 10.800,00 che significano un canone mensile di € 850,00, da cui si ricava il valore a mq. mese (€ 850,00/mq. 129,25) = €/mq. mese 6,60, si ritiene che il più probabile valore locativo nella zona possa ricavarsi dalla media dei valori minimi rilevati, ovvero

$$Vl. = (6,80 + 6,30 + 6,60) / 3 = \text{€/mq.mese in c.t. } 6,60.$$

Ritenendo quindi attendibile tale ultimo valore, sarà possibile stabilire una rendita mensile lorda di €/mq. mese 6,60 x mq. 142,13 = € 938,00 pari ad un canone lordo annuo in c.t. di € 11.256,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), tradotte nella percentuale del 22%, ne consegue che il reddito locativo annuo netto corrisponde in c.t. a € 8.780,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3,70%, si ottiene:

$$Vm2 = (\text{€ } 8.780,00 / 0,037) = \text{€ } 237.297,00 \text{ in c.t. € } 237.300,00.$$

$$\text{ovvero } \text{€/mq. } (237.300,00/142,13) = \text{€/mq. } 1.669,00 \text{ in c.t. € /mq. } 1.670,00.$$

A verifica di quanto sopra si considera che

I due valori a mq. Vm1 e Vm2 ottenuti con i due metodi di stima sono simili, pertanto adottando la media dei valori, stanti le caratteristiche dell'immobile, il valore di mercato più probabile del bene sarà: (€ 241.600,00 + € 237.300,00) / 2 = € 239.450,00 ovvero €/mq. 1.684,70 in c.t. €/mq 1.685,00, quindi

$$VM = \text{mq. } 142,13 \times \text{€/mq. } 1.685,00 = \text{€ } 239.489,00 \text{ in c.t. € } 239.500,00.$$





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, interno 6, piano 3	142,13 mq	1.685,00 €/mq	€ 239.489,05	100,00%	€ 239.500,00
				Valore di stima:	€ 239.500,00

Valore di stima: € 239.500,00

## Deprezzamenti

tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancanza di garanzia	12,00	%
Oneri per redazione e presentazione di DOCFA per regolarizzazione planimetria catastrale	600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: CILA in sanatoria per regolarizzazione variazioni interne	2900,00	€
Altro: terzo ed ultimo piano di edificio privo di ascensore	20,00	%

**Valore finale di stima: € 159.360,00**

**Qualora l'immobile risultasse occupato perché il contratto d'affitto in essere fosse opponibile alla procedura si avrebbe un'ulteriore deprezzamento pari al 30%, ovvero si otterrebbe un valore finale di stima pari a:**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12,00	%
Oneri per redazione e presentazione di DOCFA per regolarizzazione planimetria catastrale	600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: CILA in sanatoria per regolarizzazione variazioni interne	2900,00	€
Altro: terzo ed ultimo piano di edificio privo di ascensore	20,00	%
Deprezzamento per stato locativo opponibile alla procedura	30,00	%

**Valore finale di stima: € 87.510,00**



## OSSERVAZIONI DELLE PARTI

---

Trasmessa la “bozza di perizia” alle parti tutte ed attesi i tempi di rito concessi, in data 05/12/2023 gli Avv.ti per il Creditore Procedente facevano pervenire allo scrivente a mezzo PEC le proprie “Osservazioni alla Bozza di C.T.U.”.

Per conto del debitore esecutato, alla data non costituito, nulla in merito perveniva allo scrivente.

Le osservazioni di cui sopra vengono integralmente allegare alla presente e di seguito se ne sintetizzano le risultanze.

Dette osservazioni si articolano sui due lotti 1 e 2 e specificatamente sulla loro valutazione economica derivante dallo stato di occupazione.

Pertanto è:

.....omissis.....

1. Lotto 1 – stato di occupazione

...omissis....(cfr. pag.11)....

*Sul punto la scrivente difesa evidenzia come occorre attenersi alle evidenze documentali e, pertanto, il Lotto n. 1 deve essere valutato come libero, dovendosi considerare la signora quale occupante sine titolo. Conseguentemente l'unico valore di stima che si ritiene corretto è quello indicato dall'esperto stimatore in Euro 142.000,00. Si chiede, dunque, di non voler tenere conto dell'ulteriore deprezzamento del 30% per l'ipotesi di immobile “occupato”.*

.....omissis.....

2. Lotto 2 – stato di occupazione

...omissis....(cfr. pag.11)....

*Anche sul punto, la scrivente difesa sottolinea come occorre attenersi alle evidenze documentali e, pertanto, il Lotto n. 2 deve essere valutato come libero in quanto, come correttamente indicato dall'esperto stimatore, il contratto di locazione registrato in data 11 luglio 2023 non è opponibile alla procedura esecutiva (atto di pignoramento immobiliare notificato in data 3 marzo 2023 e trascritto in data 31 marzo 2023).*

*Conseguentemente l'unico valore di stima che si ritiene corretto è quello indicato dall'esperto stimatore in Euro 159.360,00.*

*Si chiede, dunque, anche per tale Lotto 2 di non voler tenere conto dell'ulteriore deprezzamento del 30% per l'ipotesi di immobile “occupato”.*

La parte procedente conferma quindi, facendo sua, la valutazione dello scrivente basata sulla evidenza documentale dello stato di occupazione degli immobili pignorati, richiedendone la valutazione piena, ovvero non tenendo conto del deprezzamento derivante dall' eventuale stato di “immobile occupato”.

A tal proposito lo scrivente ha inteso comunque calcolare ed esporre entrambe le valutazioni perché il G.E. possa averne immediata disponibilità, evitando una eventuale integrazione della presente perizia nel caso ritenesse il contratto di locazione in essere “opponibile” al procedimento.

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 20/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giansanti Valter  
(firmato digitalmente)



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Scioglimento comunione
- ✓ N° 2 Concessione edilizia in sanatoria ex L.47/85
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Fascicolo Condono ex L.47/85
- ✓ N° 8 Atto d'Obbligo
- ✓ N° 9 Contratto locazione
- ✓ N° 10 PRG
- ✓ N° 11 Certificati residenza
- ✓ N° 12 Rilievi fotografici: esterni, interni; int. 5; int. 6
- ✓ N° 13 Osservazioni di parte procedente alla bozza di perizia di stima
- ✓ N° 14 Quotazioni OMI
- ✓ N.° 15 Quotazioni Immobiliare.it.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, interno 5, piano 3

Appartamento composto da disimpegno, due bagni (uno ex wc), cucina, 3 camere, soggiorno, balcone su due lati. L'immobile è porzione di fabbricato tipologia palazzina, costruito nell'anno 1976, che si sviluppa su tre piani f.t. con destinazione abitativa, oltre un piano interrato destinato a garage e piano terreno a destinazione commerciale. Il corpo di fabbrica si articola in un nucleo centrale destinato alle scale e vano ascensore e due corpi ad esso laterali destinati ad appartamenti. L'edificio è privo di impianto ascensore. La copertura è piana praticabile, con emergente la copertura del torrino/vano scala. La palazzina ha rivestimenti esterni in cortina, i piani sono delineati da fasce marcapiano ad intonaco tinteggiato, il basamento è rivestito da elementi di pietra travertino. L'area urbana in cui l'immobile è sito appartiene alla fascia suburbana Torre Angela (via del Torraccio di Torrenova) con presenza prevalente di abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale. La porzione di area urbana in cui l'immobile è sito è perimetrata dal GRA, da Via di Tor Bella Monaca e Via Casilina. Nei pressi trovasi fermata della linea Metropolitana C e di altri messi pubblici di superficie con servizio di inter-quartiere. Sono presenti servizi commerciali di vario genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado. Le aree di parcheggio sulla pubblica via sono esigue.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 19, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dalla visura del nuovo Piano Regolatore Generale l'immobile risulta ricadere: Sistema Insediativo: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita N.T.A.: art. 62 Tipologia di Strumento: Zona O. Denominazione: ZO 23 Valle della Piscina Municipio VI (ex VIII). NTA Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati. 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva. 5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. 6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a



pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I. 7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. 8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

**Prezzo base d'asta: € 142.000,00**

**Prezzo base d'asta per immobile occupato: € 76.640,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, interno 6, piano 3.

Appartamento composto da disimpegno, due bagni (uno ex wc), cucina, 3 camere, soggiorno, balcone su due lati. L'immobile è porzione di fabbricato tipologia palazzina, costruito nel 1976, che si sviluppa su tre piani f.t. con destinazione abitativa, oltre un piano interrato destinato a garage e piano terreno a destinazione commerciale. Il corpo di fabbrica si articola in un nucleo centrale destinato alle scale e vano ascensore e due corpi ad esso laterali destinati ad appartamenti. L'edificio è privo di impianto ascensore. La copertura è piana praticabile, con emergente la copertura del torrino/vano scala. La palazzina ha rivestimenti esterni in cortina, i piani sono delineati da fasce marcapiano ad intonaco tinteggiato, il basamento è rivestito da elementi di pietra travertino. L'area urbana in cui l'immobile è sito appartiene alla fascia suburbana Torre Angela (via del Torraccio di Torrenova) con presenza prevalente di abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale. La porzione di area urbana in cui l'immobile è sito è perimetrata dal GRA, da Via di Tor Bella Monaca e Via Casilina. Nei pressi trovasi fermata della linea Metropolitana C e di altri messi pubblici di superficie con servizio di inter-quartiere. Sono presenti servizi commerciali di vario genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado. Le aree di parcheggio sulla pubblica via sono esigue.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 19, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dalla visura del nuovo Piano Regolatore Generale l'immobile risulta ricadere: Sistema Insediativo: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita N.T.A.: art. 62 Tipologia di Strumento: Zona O. Denominazione: ZO 23 Valle della Piscina Municipio VI (ex VIII). NTA Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo



le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati. 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva. 5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. 6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I. 7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. 8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

**Prezzo base d'asta: € 159.360,00**

**Prezzo base d'asta per immobile occupato: € 87.510,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 317/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, interno 5 (in realtà 6), piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 19, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	129,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è generalmente buono e non necessitante di interventi manutentivi urgenti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento composto da disimpegno, due bagni (uno ex wc), cucina, 3 camere, soggiorno, balcone su due lati. L'immobile è porzione di fabbricato tipologia palazzina, costruito nell'anno 1976, che si sviluppa su tre piani ft. con destinazione abitativa, oltre un piano interrato destinato a garage e piano terreno a destinazione commerciale. Il corpo di fabbrica si articola in un nucleo centrale destinato alle scale e due corpi ad esso laterali destinati ad appartamenti. L'edificio è privo di impianto ascensore. La copertura è piana praticabile, con emergente la copertura del torrino/vano scala. La palazzina ha rivestimenti esterni in cortina, i piani sono delineati da fasce marcapiano ad intonaco tinteggiato, il basamento è rivestito da elementi di pietra travertino. L'area urbana in cui l'immobile è sito appartiene alla fascia suburbana Torre Angela (via del Torraccio di Torrenova) con presenza prevalente di abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale. La porzione di area urbana in cui l'immobile è sito è perimetrata dal GRA, da Via di Tor Bella Monaca e Via Casilina. Nei pressi trovati fermata della linea Metropolitana C e di altri messi pubblici di superficie con servizio di interquartiere. Sono presenti servizi commerciali di vario genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado. Le aree di parcheggio sulla pubblica via sono esigue.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Ipotesi di occupazione senza titolo o con titolo non opponibile		



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 317/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.640,00 - IPOTESI DI IMMOBILE OCCUPATO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, interno 5 (in realtà 6), piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 19, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	129,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è generalmente buono e non necessitante di interventi manutentivi urgenti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento composto da disimpegno, due bagni (uno ex wc), cucina, 3 camere, soggiorno, balcone su due lati. L'immobile è porzione di fabbricato tipologia palazzina, costruito nell'anno 1976, che si sviluppa su tre piani f.t. con destinazione abitativa, oltre un piano interrato destinato a garage e piano terreno a destinazione commerciale. Il corpo di fabbrica si articola in un nucleo centrale destinato alle scale e due corpi ad esso laterali destinati ad appartamenti. L'edificio è privo di impianto ascensore. La copertura è piana praticabile, con emergente la copertura del torrino/vano scala. La palazzina ha rivestimenti esterni in cortina, i piani sono delineati da fasce marcapiano ad intonaco tinteggiato, il basamento è rivestito da elementi di pietra travertino. L'area urbana in cui l'immobile è sito appartiene alla fascia suburbana Torre Angela (via del Torraccio di Torrenova) con presenza prevalente di abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale. La porzione di area urbana in cui l'immobile è sito è perimetrata dal GRA, da Via di Tor Bella Monaca e Via Casilina. Nei pressi trovasi fermata della linea Metropolitana C e di altri messi pubblici di superficie con servizio di interquartiere. Sono presenti servizi commerciali di vario genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado. Le aree di parcheggio sulla pubblica via sono esigue.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<b>Ipotesi di occupazione con titolo opponibile</b>		





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 317/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.360,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, interno 6 (in realtà 5), piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 19, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	142,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è generalmente buono e non necessitante di interventi manutentivi urgenti. l'immobile quindi è considerabile immediatamente abitabile.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento composto da disimpegno, due bagni (uno ex wc), cucina, 3 camere, soggiorno, balcone su due lati. L'immobile è porzione di fabbricato tipologia palazzina, costruito nel 1976, che si sviluppa su tre piani f.t. con destinazione abitativa, oltre un piano interrato destinato a garage e piano terreno a destinazione commerciale. Il corpo di fabbrica si articola in un nucleo centrale destinato alle scale e due corpi ad esso laterali destinati ad appartamenti. L'edificio è privo di impianto ascensore. La copertura è piana praticabile, con emergente la copertura del torrino/vano scala. La palazzina ha rivestimenti esterni in cortina, i piani sono delineati da fasce marcapiano ad intonaco tinteggiato, il basamento è rivestito da elementi di pietra travertino. L'area urbana in cui l'immobile è sito appartiene alla fascia suburbana TorreAngela (via del Torraccio di Torrenova) con presenza prevalente di abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale. La porzione di area urbana in cui l'immobile è sito è perimetrata dal GRA, da Via di Tor Bella Monaca e Via Casilina. Nei pressi trovasi fermata della linea Metropolitana C e di altri mezzi pubblici di superficie con servizio di interquartiere. Sono presenti servizi commerciali di vario genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado. Le aree di parcheggio sulla pubblica via sono esigue.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<b>Documentalmente occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.</b> <b>L'immobile risulta di fatto occupato dal debitore esecutato e dalla coniuge.</b>		



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 317/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.510,00 - IPOTESI DI IMMOBILE OCCUPATO**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Giovanni Bernardi 3, scala Unica, interno 6 (in realtà 5), piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 19, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	142,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è generalmente buono e non necessitante di interventi manutentivi urgenti. l'immobile quindi è considerabile immediatamente abitabile.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento composto da disimpegno, due bagni (uno ex wc), cucina, 3 camere, soggiorno, balcone su due lati. L'immobile è porzione di fabbricato tipologia palazzina, costruito nel 1976, che si sviluppa su tre piani f.t. con destinazione abitativa, oltre un piano interrato destinato a garage e piano terreno a destinazione commerciale. Il corpo di fabbrica si articola in un nucleo centrale destinato alle scale e due corpi ad esso laterali destinati ad appartamenti. L'edificio è privo di impianto ascensore. La copertura è piana praticabile, con emergente la copertura del torrino/vano scala. La palazzina ha rivestimenti esterni in cortina, i piani sono delineati da fasce marcapiano ad intonaco tinteggiato, il basamento è rivestito da elementi di pietra travertino. L'area urbana in cui l'immobile è sito appartiene alla fascia suburbana TorreAngela (via del Torraccio di Torrenova) con presenza prevalente di abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale. La porzione di area urbana in cui l'immobile è sito è perimetrata dal GRA, da Via di Tor Bella Monaca e Via Casilina. Nei pressi trovasi fermata della linea Metropolitana C e di altri mezzi pubblici di superficie con servizio di interquartiere. Sono presenti servizi commerciali di vario genere, farmacie e scuole di ogni ordine e grado. Le aree di parcheggio sulla pubblica via sono esigue.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<b>Documentalmente occupato da terzi con contratto di locazione ipoteticamente opponibile.</b> <b>L'immobile risulta di fatto occupato dal debitore esecutato e dalla coniuge .</b>		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI BERNARDI 3, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 3

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 12/05/2014  
Reg. gen. 53716 - Reg. part. 6382  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Tavassi Vincenzo  
Data: 08/05/2014  
Note: Ipoteca volontaria iscritta anche a debitore non datore di ipoteca \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nato a Roma il 31/08/1972 c.f. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 31/03/2023  
Reg. gen. 40321 - Reg. part. 28733  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI BERNARDI 3, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 3

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 12/05/2014  
Reg. gen. 53716 - Reg. part. 6382  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00  
A favore di Banca di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 270.000,00  
Rogante: Tavassi Vincenzo  
Data: 08/05/2014  
Note: Ipoteca volontaria iscritta anche a debitore non datore di ipoteca \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* nato a c.f. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 31/03/2023  
Reg. gen. 40321 - Reg. part. 28733  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

