

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzarella Tecla, nell'Esecuzione Immobiliare 1411/2021 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	5
Confini .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	8
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	8
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	9



Provenienze Ventennali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	12
Normativa urbanistica.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	12
Regolarità edilizia.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1411/2021 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 794.413,78</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1 .....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 29/08/2022, il sottoscritto Arch. Mazzarella Tecla, con studio in Viale Pinturicchio, 79 - 00196 - Roma (RM), email teclamazzarella@gmail.com, PEC arch.t.mazzarella@pec.archrm.it, Tel. 339 7683612, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

---

L'immobile oggetto di stima è situato in una zona di Roma ben collegata con le zone centrali della città e con le principali arterie di viabilità. L'area, di recente edificazione e in prossimità di ampi spazi verdi è dotata di tutti i servizi. Il condominio con giardino è composto da 4 piani fuori terra, dotato di ascensore, si trova in ottimo stato di manutenzione. L'appartamento è situato al 2 piano, dotato di doppio ingresso, ed è composto da ampio ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, quattro camere, quattro bagni, lavanderia, cucina abitabile e tre balconi. L'abitazione gode di doppia esposizione che rende gli ambienti molto luminosi. Allo stato attuale si trova in ottime condizioni e presenta finiture di alta qualità. Completa la proprietà una cantina situata al piano seminterrato dello stabile condominiale.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

---

Garage posto al piano seminterrato della palazzina condominiale con accesso diretto dal corpo scala. L'immobile oggetto di stima è dotato di serranda basculante e si trova in buono stato di manutenzione.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

---

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

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### CONFINI

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

L'appartamento confina con distacco su cortile, corpo scala, via Ronciglione.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,00 mq	186,00 mq	1,00	186,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	45,00 mq	52,00 mq	0,25	13,00 mq	3,00 m	2
Cantina	3,80 mq	5,50 mq	0,20	0,82 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>199,82 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>199,82 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	42,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,75 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/2005 al 03/02/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 241, Part. 956, Sub. 502, Zc. 4 Categoria A1 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 5.112,92 Piano 2-S1
Dal 03/02/2005 al 14/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 241, Part. 956, Sub. 502, Zc. 4 Categoria A1 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 5.112,92



		Piano 2-S1
Dal 14/10/2010 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 241, Part. 956, Sub. 502, Zc. 4 Categoria A1 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 5.112,92 Piano 2-S1

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 241, Part. 956, Sub. 27, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 40 mq Rendita € 334,66 Piano S1
Dal 26/04/2005 al 14/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 241, Part. 956, Sub. 27, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 40 mq Rendita € 334,66 Piano S1
Dal 14/10/2010 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 241, Part. 956, Sub. 27, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 40 mq Rendita € 334,66 Piano S1

## **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	241	956	502	4	A1	3	9 vani	181 mq Totale escluse aree scoperte b): 171 mq	5112,92 €	2-S1	

### **Corrispondenza catastale**

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



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	241	956	27	4	C6	7	40 mq	43 mq	334,66 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

L'appartamento si trova in ottimo stato di manutenzione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

Altezza interna utile:3,00 m  
Esposizione a Sud/Est  
Struttura del fabbricato: cemento armato  
Copertura a falde inclinate  
Pareti esterne: parziale rivestimento in legno e parziale tinteggiatura  
Pareti interne: tinteggiate  
Pavimentazione interna: parquet  
Infissi esterni: in legno;  
Infissi interni: ante a battente in legno  
Impianti: sottotraccia

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

Altezza interna utile:2,75 m  
Struttura del fabbricato: cemento armato  
Pareti interne: tinteggiate  
Pavimentazione interna: mattonelle gress  
Infissi interni: serranda basculante in metallo





Impianti: sopratraccia

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1972 al 25/05/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Achille De Martino	05/09/1972	24780	4844
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	25/09/1972	58750	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/04/2005 al 16/11/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Riccardo Cambi	26/04/2005	10017	3031
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			25/05/2005	67541	39922
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/11/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Enrico Parenti	16/11/2007		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/11/2007	208360	93730
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 25/09/1972 al 25/05/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Achille De Martino	05/09/1972	24780	4844
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	25/09/1972	58750	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/04/2005 al 16/11/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Riccardo Cambi	26/04/2005	10017	3031
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			25/05/2005	67541	39922
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 16/11/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Enrico Parenti	16/11/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/11/2007	208360	93730
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Garanzia di mutuo  
 Iscritto a Roma il 27/11/2007  
 Reg. gen. 208361 - Reg. part. 51301  
 Quota: 2400000  
 Importo: € 1.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Notaio Enrico Parenti  
 Data: 16/11/2007  
 N° repertorio: 92810  
 N° raccolta: 23140

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
 Trascritto a Roma il 29/11/2021  
 Reg. gen. 169207 - Reg. part. 118151  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 27/11/2007  
Reg. gen. 208361 - Reg. part. 51301  
Quota: 2400000  
Importo: € 1.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Enrico Parenti  
Data: 16/11/2007  
N° repertorio: 92810  
N° raccolta: 23140

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 29/11/2021  
Reg. gen. 169207 - Reg. part. 118151  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

PIANO REGOLATORE GENERALE adottato dal C.C.n.33 del 19/20 marzo 2003 controdedotto dal C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006

Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1 (Art.44, Art.45, Art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione).

PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

---

PIANO REGOLATORE GENERALE adottato dal C.C.n.33 del 19/20 marzo 2003 controdedotto dal C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006

Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1 (Art.44, Art.45, Art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione).



PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.  
Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

---

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato costruito in base a licenza edilizia rilasciata

dal Comune di Roma in data 25 luglio 1970 n.906 e successiva variante n.213 del 10 febbraio 1971, mentre il permesso

di abitabilità è stato rilasciato in data 22 luglio 1972 n. 551;

Successivamente, per la trasformazione delle verande in vani abitativi, il Comune di Roma, Ufficio Speciale Condono

Edilizio ha rilasciato la concessione in sanatoria numero 9799 in data 23 ottobre 1996;

Per l'autorimessa è stata presentata al Comune di Roma in data 19 aprile 2005 protocollo numero 15774, denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 37 comma V del T.U. n. 380/2001.

Il Municipio XV ha comunicato alla scrivente che la sopracitata documentazione, di cui vi è evidenza al protocollo degli uffici comunali, ad oggi non è disponibile negli archivi pubblici poiché deteriorata.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

---

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.

L'immobile non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato costruito in base a licenza edilizia rilasciata

dal Comune di Roma in data 25 luglio 1970 n. 906 e successiva variante n. 213 del 10 febbraio 1971, mentre il permesso

di abitabilità è stato rilasciato in data 22 luglio 1972 n. 551;

Successivamente, per la trasformazione delle verande in vani abitativi, il Comune di Roma, Ufficio Speciale Condono

Edilizio ha rilasciato la concessione in sanatoria numero 9799 in data 23 ottobre 1996;

Per l'autorimessa è stata presentata al Comune di Roma in data 19 aprile 2005 protocollo numero 15774, denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 37 comma V del T.U. n. 380/2001.

Il Municipio XV ha comunicato alla scrivente che la sopracitata documentazione, di cui vi è evidenza al protocollo degli uffici comunali, ad oggi non è disponibile negli archivi pubblici poiché deteriorata.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 5.600,00

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1  
L'immobile oggetto di stima è situato in una zona di Roma ben collegata con le zone centrali della città e con le principali arterie di viabilità. L'area, di recente edificazione e in prossimità di ampi spazi verdi è dotata di tutti i servizi. Il condominio con giardino è composto da 4 piani fuori terra, dotato di ascensore, si trova in ottimo stato di manutenzione. L'appartamento è situato al 2 piano, dotato di doppio ingresso, ed è composto da ampio ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, quattro camere, quattro bagni, lavanderia, cucina abitabile e tre balconi. L'abitazione gode di doppia esposizione che rende gli ambienti molto luminosi. Allo stato attuale si trova in ottime condizioni e presenta finiture di alta qualità. Completa la proprietà una cantina situata al piano seminterrato dello stabile condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 241, Part. 956, Sub. 502, Zc. 4, Categoria A1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 839.244,00  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1  
Garage posto al piano seminterrato della palazzina condominiale con accesso diretto dal corpo scala. L'immobile oggetto di stima è dotato di serranda basculante e si trova in buono stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 241, Part. 956, Sub. 27, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 45.000,00  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità



geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1	199,82 mq	4.200,00 €/mq	€ 839.244,00	100,00%	€ 839.244,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno 1, piano S1	45,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 45.000,00
				Valore di stima:	€ 884.244,00

Valore di stima: € 884.244,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	1405,82	€

**Valore finale di stima: € 794.413,78**

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



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 25/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mazzarella Tecla

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica appartamento
- ✓ Altri allegati - Visura catastale storica garage
- ✓ Visure e schede catastali - Planimetria catastale appartamento
- ✓ Visure e schede catastali - Planimetria catastale garage
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Domanda di sanatoria
- ✓ Altri allegati - Licenza in sanatoria
- ✓ Altri allegati - Risposta Municipio XV
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Estratto conto oneri condominiali





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1  
L'immobile oggetto di stima è situato in una zona di Roma ben collegata con le zone centrali della città e con le principali arterie di viabilità. L'area, di recente edificazione e in prossimità di ampi spazi verdi è dotata di tutti i servizi. Il condominio con giardino è composto da 4 piani fuori terra, dotato di ascensore, si trova in ottimo stato di manutenzione. L'appartamento è situato al 2 piano, dotato di doppio ingresso, ed è composto da ampio ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, quattro camere, quattro bagni, lavanderia, cucina abitabile e tre balconi. L'abitazione gode di doppia esposizione che rende gli ambienti molto luminosi. Allo stato attuale si trova in ottime condizioni e presenta finiture di alta qualità. Completa la proprietà una cantina situata al piano seminterrato dello stabile condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 241, Part. 956, Sub. 502, Zc. 4, Categoria A1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE GENERALE adottato dal C.C.n.33 del 19/20 marzo 2003 controdedotto dal C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006 Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 (Art.44, Art.45, Art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione. PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1  
Garage posto al piano seminterrato della palazzina condominiale con accesso diretto dal corpo scala. L'immobile oggetto di stima è dotato di serranda basculante e si trova in buono stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 241, Part. 956, Sub. 27, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE GENERALE adottato dal C.C.n.33 del 19/20 marzo 2003 controdedotto dal C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006 Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 (Art.44, Art.45, Art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione. PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione).

**Prezzo base d'asta: € 794.413,78**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 1411/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 794.413,78**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Ronciglione 9, interno 3, piano 2-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 241, Part. 956, Sub. 502, Zc. 4, Categoria A1	<b>Superficie</b>	199,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in ottimo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è situato in una zona di Roma ben collegata con le zone centrali della città e con le principali arterie di viabilità. L'area, di recente edificazione e in prossimità di ampi spazi verdi è dotata di tutti i servizi. Il condominio con giardino è composto da 4 piani fuori terra, dotato di ascensore, si trova in ottimo stato di manutenzione. L'appartamento è situato al 2 piano, dotato di doppio ingresso, ed è composto da ampio ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, quattro camere, quattro bagni, lavanderia, cucina abitabile e tre balconi. L'abitazione gode di doppia esposizione che rende gli ambienti molto luminosi. Allo stato attuale si trova in ottime condizioni e presenta finiture di alta qualità. Completa la proprietà una cantina situata al piano seminterrato dello stabile condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Ronciglione 7, interno I, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 241, Part. 956, Sub. 27, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	45,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Garage posto al piano seminterrato della palazzina condominiale con accesso diretto dal corpo scala. L'immobile oggetto di stima è dotato di serranda basculante e si trova in buono stato di manutenzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 9, INTERNO 3, PIANO 2-S1**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 27/11/2007  
Reg. gen. 208361 - Reg. part. 51301  
Quota: 2400000  
Importo: € 1.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Enrico Parenti  
Data: 16/11/2007  
N° repertorio: 92810  
N° raccolta: 23140

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 29/11/2021  
Reg. gen. 169207 - Reg. part. 118151  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RONCIGLIONE 7, INTERNO I, PIANO S1**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 27/11/2007  
Reg. gen. 208361 - Reg. part. 51301  
Quota: 2400000  
Importo: € 1.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Enrico Parenti  
Data: 16/11/2007  
N° repertorio: 92810  
N° raccolta: 23140

### *Trascrizioni*



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 29/11/2021

Reg. gen. 169207 - Reg. part. 118151

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

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

