

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 988/2022 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta .....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 988/2022 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 815.000,00</b> .....	23



## INCARICO

---

All'udienza del 13/02/2023, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Eugenio Vajna, 4, scala A, interno 6, piano 2-S1

## DESCRIZIONE

---

Gli immobili oggetto del pignoramento ubicati a Roma in Via Eugenio Vajna n. 4, "Scala A", sono costituiti da un appartamento posto al piano secondo interno 6 e da una cantina sita al piano S1 interno 6.

Via Eugenio Vajna è situata nell'area nord della città di Roma, all'interno del quartiere Parioli, e fa parte del Municipio II di Roma Capitale (Vedi allegato A).

Il nome originario dei Parioli "Pelaiolo" o "Peraiolo" sembra derivi dai frutti del pero, probabilmente frutti presenti sulle colline della zona dove inizialmente esistevano solo casali con i loro latifondi. Il Piano Regolatore del 1909 di Edmond Sanjust di Teulada definì la tipologia edilizia del quartiere a ville e villini con grandi giardini, tipologia edilizia che divenne a palazzine di quattro piani con il Regolamento Edilizio speciale del 1922.

Il quartiere, fra i primi quindici sorti a Roma nel 1911 e ufficialmente istituito nel 1921, urbanisticamente fu completato negli anni cinquanta; negli anni sessanta, a causa del boom economico e delle Olimpiadi, aumentarono le richieste di immobili nella zona per cui furono realizzate anche diverse infrastrutture. Il Piano Regolatore del 1965 ai Parioli, come in altri quartieri della "periferia storica" della città, permise varianti come aumento di superfici, di volumi e cambi di destinazione d'uso di diverse unità abitative diventando così, la collina residenziale dei Parioli, anche una zona di servizi con ambasciate, consolati, banche, bar, ristoranti ecc..

La zona, ben collegata con il resto della città mediante linee di superficie, è dotata d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali, uffici e aree a verde come la vicina Villa Borghese.

L'edificio, dove è posto l'immobile oggetto di causa, è stato realizzato nei primi anni cinquanta.

Il fabbricato identificato da atto di compravendita come "Palazzina A" si sviluppa su cinque piani oltre al piano terra e al piano S1, dove sono distribuite le cantine.

La struttura è in cemento armato a travi e pilastri. La superficie esterna è rifinita a intonaco. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Dalla strada pubblica tramite un cortile pedonale, delimitato lateralmente da muretti di confine dei giardini delle unità immobiliari del piano terra, si raggiunge il portone in ferro di accesso all'edificio. Dal portone si entra in un androne dove un altro portone in legno e vetro lo separa dal corpo scala e dall'ascensore. Il corpo scala, costituito da gradini con pedate in marmo e pareti rivestite a mosaico, è provvisto di finestre che affacciano sulla chiostrina e che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale.

L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: corridoio, angolo cottura, soggiorno con balcone 1, camera 1, bagno 1, lavanderia, wc, camera 2, camera 3, studio con balcone 2 e bagno 2. L'esposizione dell'immobile è su tre lati (Nord/Ovest, Nord/Est e Sud/Est).

La cantina di pertinenza dell'appartamento è posta al piano S1, senza numero identificativo, raggiungibile tramite corpo scala e ascensore.

L'edificio è dotato di riscaldamento condominiale.



Non esiste servizio di portierato.

Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Igor Genghini in data 01/06/2023 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione e la cantina in discreto stato conservativo, piena di oggetti di vario genere.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Eugenio Vajna, 4, scala A, interno 6, piano 2-S1

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

- Catasto: planimetrie e visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Ufficio Condominio Edilizio
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Progetto, Licenza di costruzione e Certificato di Abitabilità

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

## CONFINI

---

L'unità immobiliare, come si legge nell'atto di compravendita, confina con appartamento int. 7, vano scala, chiostrina, via Eugenio Vajna, cortile, salvo altri. L'annesso piccolo ripostiglio al piano dei fondi, distinto con il numero 6, confinante con altra cantina, terrapieno, e corridoio d'accesso, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,75 m	Secondo
Balconi	18,80 mq	19,80 mq	0,25	4,95 mq	0,00 m	Secondo
Cantina	4,20 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	3,15 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>156,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>156,20 mq</b>		

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è di circa mq. 130,00 così suddivisa: corridoio mq. 18,00, angolo cottura mq. 17,00, soggiorno mq. 28,80, camera 1 mq. 17,00, bagno 1 mq. 5,60, lavanderia mq. 5,90, wc mq. 1,70, camera 2 mq. 11,60, camera 3 mq. 13,80, studio mq. 7,20, bagno 2 mq. 3,40. Di pertinenza dell'appartamento due balconi a livello sui quali affacciano rispettivamente nel balcone 1 il soggiorno e nel balcone 2 lo studio e il bagno 2 e la cantina al piano S1 avente una superficie calpestabile di circa mq. 4,20.

La superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato, comprende (ai sensi (Allegato C) del D.P.R. 138/98) oltre alla superficie utile netta, anche la superficie dei muri interni, dei muri perimetrali esterni, della metà dei muri di confine, le superfici ponderate a uso esclusivo di balconi, terrazzi, portici, giardini ecc. e le quote percentuali delle pertinenze.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1983 al 23/03/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 530, Part. 47, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 3,55 Piano 2
Dal 23/03/1983 al 26/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 530, Part. 47, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 2.148,46 Piano 2
Dal 26/02/1993 al 13/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 530, Part. 47, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 2.148,46 Piano 2
Dal 13/07/2005 al 06/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 530, Part. 47, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 2.148,46 Piano 2
Dal 06/11/2007 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 530, Part. 47, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A2



		Cl.3, Cons. 8 vni Rendita € 2.148,46 Piano 2 - S1
Dal 30/06/2010 al 12/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 530, Part. 47, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 2.499,65 Piano 2 - S1

Nella Visura storica Catastale l'immobile risulta intestato agli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dal  
Denuncia (nei passaggi di causa di morte) del Repertorio n. - US Sede  
Registrazione registrato in data - Voltura n. in atti dal

Dal al 26/02/1993  
Ampliamento del 28/02/1986 in atti dal 01/03/1989 VCO (n. 34091/1986)  
Variazione del 28/02/1986 in atti dal 03/05/2000 Ampliamento e divisione dist. Spazi int. (n. 34091.1/1986)  
Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dal 26/02/1993 al 13/07/2005  
Denuncia (nei passaggi di causa di morte) del - US Sede ) Registrazione Volume  
n. registrato in data - Successione Voltura n. - Pratica n. in atti dal

Dal 13/07/2005 al 06/11/2007  
Denuncia (nei passaggi di causa di morte) del - UU Sede Registrazione Volum n.  
registrato in data - Successione per Legge Voltura n. - Pratica n. in  
atti dal

Dal 06/11/2007 al 30/06/2010  
Denuncia (nei passaggi di causa di morte) del - Us Sede Registrazione Volume n.  
registrato in data - Successione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura n. - Pratica n.  
in atti dal  
Variazione del 04/05/2010 Pratica n. RM0538074 in atti dal 04/05/2010 INSERIMENTO LOCALE CANTINA (n.  
52426.1/2010)

Dal 30/06/2010 al 12/04/2023  
Atto del 30/06/2010 Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia Sede Roma (RM) Repertorio n. 11270 -  
Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 46250.1/2010 Reparto PI di Roma 1 in atti dal  
01/07/2010  
Variazione del classamento del 24/02/2011 Pratica n. RM0260766 in atti dal 24/02/2011 Variazione di  
classamento (n. 26841.1/2011)  
Diversa distribuzione degli spazi interni del 05/04/2011 Pratica n. RM0437812 in atti dal 05/04/2011 Diversa  
distribuzione degli spazi interni (n. 43303.1/2011)  
Variazione nel classamento del 06/03/2012 pratica n. RM0244637 in atti dal 06/03/2012 Variazione di  
classamento (n. 24794.1/2012)  
Variazione nel classamento del 05/11/2013 pratica n. RM0925212 in atti dal 05/11/2013 Variazione di  
classamento (n. 231665.1/2013)  
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



La planimetria della cantina risulta inserita nella planimetria catastale del 04/05/2010

Visura storica catastale (Vedi allegato C)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	530	47	6	3	A2	4	8 vani		2499,65 €	2 - S1		

### Corrispondenza catastale

L'appartamento e la cantina oggetto del pignoramento risultano regolarmente accatastate e conformi all'ultima planimetria catastale reperita (Vedi allegato D) e allo schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato E).

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo e manutentivo con tracce d'umidità sul controsoffitto del bagno 2 in corrispondenza del soffione della doccia e segni d'usura del parquet in alcune zone della casa. La cantina, in discreto stato di manutenzione e conservazione, presenta gli interruttori divelti e gli infissi della finestra fatiscenti.

## PARTI COMUNI

Gli immobili risultano inseriti in un contesto condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. È composto da: corridoio, angolo cottura, soggiorno con balcone 1, camera 1, bagno 1, lavanderia, wc, camera 2, camera 3, studio e bagno 2 con balcone 2.

La cantina di pertinenza dell'appartamento, posta al piano S1, è raggiungibile tramite corpo scala e ascensore, non presenta alcun numero identificativo (Vedi allegato F).

Tutti gli ambienti dell'appartamento, a eccezione del bagno 1 e del wc, hanno pareti con finestre e buona illuminazione interna.

I pavimenti sono in parquet a eccezione del corridoio e di parte della camera 1 dove i pavimenti sono in materiale ceramico.

Le pareti sono tinteggiate a eccezione di parte delle pareti del bagno 1 rivestite in materiale ceramico; di parte del bagno 2 rivestito a mosaico e di parte della parete della cucina rivestita da una lastra tipo marmo.

L'altezza interna, a seconda della presenza del controsoffitto varia da circa 2,70 mt. a circa 3,00 mt.

Gli infissi sono costituiti da finestre in alluminio con apertura basculante e a vasistas con doppi vetri e avvolgibili in plastica elettrici.

Le porte interne sono del tipo legno bianco a un'anta eccetto la porta del bagno 2 e della camera 1 che sono scorrevoli tipo scigno. Nelle camere 2 e 3 le chiusure interne della veranda sono costituite rispettivamente da



una tenda oscurante e da una porta a libretto.

Gli impianti sono tutti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e le due caldaie a gas utilizzate per la produzione di acqua calda sanitaria sono installate nei balconi. Sui balconi si rilevano cavi volanti per la predisposizione dei motori dei condizionatori.

L'unità immobiliare è provvista delle utenze di luce, acqua e gas.

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

L'esposizione del bene è su tre lati.

La cantina posta al piano S1 si raggiunge tramite il corpo scala e l'ascensore. Al piano S1 una porta permette di accedere alle singole cantine sulla porta delle quali non è presente alcun numero identificativo. Al piano cantine le pareti sono intonacate, le porte delle rispettive cantine sono in alluminio e l'impianto elettrico è costituito da canaline esterne e lampade al neon. La cantina di pertinenza dell'appartamento oggetto di causa non si presenta in buone condizioni con le pareti intonacate ammalorate, gli infissi in legno della finestra a due ante da sostituire e i due interruttori divelti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento e la cantina risultano occupati da uno degli esecutati signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ex moglie dell'esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dai propri figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a il e \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* nata a il.

Si rileva che il Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (Trascrizione del 14/06/2016 RP 45720 RG 66871) non è opponibile alla procedura in quanto il titolo esecutivo (Iscrizione del 01/07/2010 RP 18983 RG 80439 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo) è antecedente tale provvedimento.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2007 al 14/11/2008	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2008 al 24/02/2010	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.





		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/2010 al 01/07/2010	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/2010 al 01/07/2010	**** Omissis ****	<b>Preliminare di vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia	18/02/2010	11107	4031
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	24/02/2010	20063	10698
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/2010 al 01/07/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia	30/06/2010	11270	4158
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1	01/07/2010	80438	46250
		<b>Registrazione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/02/2010</b> al <b>01/07/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/02/2010</b> al <b>01/07/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/02/2010</b> al <b>01/07/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>25/07/2013</b> al	**** Omissis ****	<b>Regolamento di Condominio</b>			



06/08/2013		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Massimo Manara	25/07/2013	75102	19319
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1	06/08/2013	81033	60623
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/05/2016 al 14/06/2016	**** Omissis ****	<b>Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Tribunale Civile	26/05/2016	53310	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 1	14/06/2016	66871	45720
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Trascrizione del  
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione  
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep  
A favore  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a C.F.  
Contro  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a C.F. deceduta il

Trascrizione del  
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione  
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep  
A favore  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a il , domiciliato in,  
, C.F. proprietà 1/7;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a il , domiciliato in,  
, C.F. proprietà 1/7;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a il , domiciliato in , via  
, C.F. proprietà 1/7;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a il , domiciliata in , via  
, C.F. proprietà 1/7;



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a l', domiciliata in , via  
, C.F. proprietà 1/7;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a il , domiciliato in , via  
, C.F. proprietà 1/7;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a l', domiciliato in ,  
, C.F. proprietà 1/7;  
Contro  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a C.F. deceduta il

Trascrizione del  
Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità  
Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia Rep  
A favore  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a il C.F. proprietà 1/3;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a il C.F. proprietà 1/3;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il C.F. O proprietà 1/3;  
Contro  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a il C.F. deceduto il

Trascrizione del  
Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità  
Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia Rep  
A favore  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a il C.F. proprietà 3/6;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a il C.F. proprietà 3/6;  
Contro  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il C.F. deceduta il proprietà  
1/3;

Trascrizione del RP  
Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità  
Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia Rep  
A favore  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a C.F. proprietà 100/100;  
Contro  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a C.F. deceduta il proprietà  
50/100;

Trascrizione del  
Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità  
Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia Rep  
A favore  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ail , C.F. proprietà 1/7;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a il , C.F.  
proprietà 1/7;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , C.F. proprietà 1/7;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a , C.F. proprietà  
1/7;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a , C.F. proprietà 1/7;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , C.F. proprietà 1/7;  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , C.F.  
proprietà 1/7;



Contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a C.F. deceduta il proprietà  
100/100;

Trascrizione del

Atto tra vivi – Preliminare di vendita

Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia Rep 1

A favore

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a C.F. proprietà per 1/2 in regime di  
separazione dei beni e

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. proprietà per 1/2 in  
regime di separazione dei beni

Contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a, C.F. proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , C.F.

proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , C.F. proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a il , C.F. proprietà

1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a , C.F. proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a, C.F. proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , C.F.

proprietà 1/7;

Trascrizione del 01/07/2010 RP 46250 RG 80438

Atto tra vivi – Compravendita

Pubblico Ufficiale Russo Mariagrazia Rep 11270/4158 del 30/06/2010

A favore

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a C.F. proprietà per 1/2 in regime di  
separazione dei beni

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in C.F. proprietà per 1/2 in regime di  
separazione dei beni

Contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , C.F. proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , C.F.

proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , C.F. proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a , C.F. proprietà

1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a, C.F. proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , C.F. proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , C.F.

proprietà 1/7;

Trascrizione del - Atto per causa di morte – Certificato di denunciata  
successione

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep

Rettifica dati dell'immobile oggetto di pignoramento nella nota den. 23 del vol. 577 del 02/04/2008

Trascrizione del - Atto per causa di morte – Certificato di denunciata  
successione

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep



Rettifica dati dell'immobile non oggetto di pignoramento

Trascrizione del - Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep

Rettifica dati dell'immobile non oggetto di pignoramento

Trascrizione del - Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep

Rettifica dati dell'immobile non oggetto di pignoramento

Trascrizione del 06/08/2013 RP 60623 RG 81033

Atto tra vivi - Regolamento di Condominio

Pubblico Ufficiale Massimo Manara Rep 75102/19319 del 25/07/2013

Trascrizione del 14/06/2016 RP 45720 RG 66871

Atto Giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile Rep 53310 del 26/05/2016

Si rileva che le Trascrizioni di seguito riportate sono simili alle Trascrizioni del 15/01/2007 RP 3205 e RG 6168 e del 14/11/2008 RP 92586 e RG 150116

Trascrizione del - Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep 30/691 del 23/10/2009

A favore

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a deceduta il proprietà

100/100;

Contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a deceduta il proprietà

50/100;

Trascrizione del - Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Re

A favore

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a, domiciliato in ,

, C.F. proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a, domiciliato in ,

proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , domiciliato in via

proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a , domiciliata in , via

, C.F. proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a , domiciliata in

proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a, domiciliato in , via

, C.F. proprietà 1/7;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a , domiciliato in ,

proprietà 1/7;

Contro



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a deceduta il proprietà  
100/100.

Nell'Atto di Compravendita del 30/06/2010 a rogito del Notaio Mariagrazia Russo (Repertorio 11270 - Raccolta 4158) si legge che: "(...) con contratto preliminare a mio rogito (...) trascritto presso la conservatoria di RR. II. di Roma 1 il 24 Febbraio 2010 al n. 10698 di formalità, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligavano a vendere ai coniugi signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si obbligavano ad acquistare, le porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma, denominato "Palazzina A", via Eugenio Vajna n. 4, (...) in adempimento degli obblighi assunti con il suindicato preliminare, si conviene e stipula quanto segue: ART.1 - i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come presenti e rappresentati, congiuntamente vendono ai coniugi signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che in comune ed in parti uguali accettano ed acquistano (...) e più precisamente: -appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero 6 (sei), composto di otto vani catastali (...) con annesso piccolo ripostiglio al piano dei fondi, distinto con il numero 6 (sei) (...).

ART. 2 - Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante in virtù dei seguenti titoli: originario proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...) per acquisto fattone dalla "

" (...) in data 23/03/1983 è deceduto in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* lasciando a sé superstiti il coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...) e le figlie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...); in data è deceduta in Roma (...) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...) lasciando a sé superstiti le figlie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...); in data è deceduta in Roma (...) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* lasciando a sé superstite la germana signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...); in data è deceduta in Roma (...) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* lasciando a sé superstiti i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...). ART. 8 - La parte alienante da me notaio edotta, ai sensi del DPR 445/2000, sulle conseguenze anche penali dipendenti da dichiarazioni mendaci, dichiara:

- che il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 in base ed in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti;

- che per l'attuale consistenza dell'appartamento è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 38037 (prot. n. 00030252) in data 21 giugno 1997 (...).

Ispezione ipotecaria (Vedi allegato G)

Atto di Compravendita del 30/06/2010 (Vedi allegato H)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 01/07/2010  
Reg. gen. 80439 - Reg. part. 18983  
Importo: € 1.297.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 865.000,00  
Note: nato a il C.F. proprietà per 1/2 in  
regime di separazione dei beni in nata in il C.F.  
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni Annotazione: Restrizione dei  
beni per altro immobile distinto con sub 11 non oggetto di pignoramento



## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 19/09/2022

Reg. gen. 120419 - Reg. part. 84930

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

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

Note: Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma Rep 28478 del 01808/2022 A favore Barclays Bank Ireland Public Limited Company sede Milano C.F. 10508010963 proprietà 1/1 Contro nato il C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni nata in C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Ispezione ipotecaria (Vedi allegato I)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente 2008 - ricade nella Tavola 10 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Città Storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7

Città Storica Art. 24 delle NTA comma 1: Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

Tessuti della Città Storica Art. 25 delle NTA comma 1: Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

Art. 32 delle NTA comma 1: Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formati a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.

Quartiere Parioli

Zona Urbanistica 2b - Parioli

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta per la qualità: nessuna prescrizione

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

Tav. A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani.

Tav. B - Beni Paesaggistici d'insieme

Estratto di mappa (Vedi allegato L).





## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La sottoscritta ha eseguito ricerche presso gli Uffici preposti per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento.

In seguito alla richiesta di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Municipio II di competenza si è reperita la "Denuncia di inizio attività" del 27/04/2010 protocollo 23855 relativa alla ristrutturazione dell'immobile oggetto di esecuzione consistente nell'esecuzione di opere descritte e graficizzate nella suddetta D.I.A. Successivamente con Protocollo 52840 del 08/10/2010 risulta presentata una variante in corso d'opera al progetto presentato come descritto nella Relazione Tecnica Asseverata e rappresentato nell'elaborato grafico allegato (Vedi allegato M).

All'ufficio Condono Edilizio si è reperita domanda in Sanatoria Protocollo 30252 del 06/03/1986, richiesta dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione" per lavori effettuati a chiusura di un balcone. Alla domanda sono allegate: le planimetrie di progetto; la dichiarazione del proprietario dei lavori eseguiti; la denuncia al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Prot. 034091 del 28/02/1986); n. 2 fotografie dell'abuso; relazione tecnica e copie dei bollettini. La Domanda in Sanatoria risulta concessionata il 21/06/1997 con n. 38037 (Vedi allegato N).

All'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma non è stato possibile reperire documentazione relativa alla costruzione del fabbricato come Licenza Edilizia, Progetto e certificato di agibilità.

La nascita del fabbricato si rileva nell'atto di assegnazione redatto dal Notaio Silvestrini Bernardino (Vedi allegato O - Atto 7120 - Rep. 16546 del 20/09/1952 - RG 39815 - RP 27743 del 09/10/1952) dove si legge che: "(...) sono comparsi i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...) quale procuratore del Dr. Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...) Col. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...) con atto del 23 settembre 1942 omologato dal Tribunale di Roma con provvedimento in data 24 ottobre 1942, venne costituita la ""

con sede in. Che detta , con atto ricevuto dal Segretario Generale del Governatorato di Roma in data 13 agosto 1943, registrato a Roma il 2 settembre 1943 (...) e trascritto a Roma il 27 agosto 1943 al n. 12294, particolare acquistò dall'allora Governatorato di Roma un'area di effettivi mq. 1925,61, sita in Roma, sulla Via Caroncini (...) allo scopo di attuare il proprio programma edilizio secondo lo statuto sociale. Che (...) la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cambiò la propria denominazione in quella attuale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...) che in esecuzione del suo scopo sociale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha costruito, sul suolo come avanti acquistato, due palazzine di cui una contraddistinta come "Palazzina A" composta di undici appartamenti e l'altra contraddistinta come "Palazzina B" composta di quattordici appartamenti di varie grandezze (...). Che avendo esaurito il suo programma edilizio la (...) si è posta in liquidazione ed ha nominato liquidatore l'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* incaricandolo di procedere alle assegnazioni formali degli alloggi (...). Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...) assegna in piena e assoluta proprietà al socio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (...) che accetta e dichiara di acquistare il seguente alloggio insieme alla quota parte proporzionale delle ragioni condominiali (...): Appartamento di quattro camere, piano secondo interno 6 facente parte della "Palazzina A" (...) fra le parti condominiali della palazzina oltre a quelle stabilite dalla legge, è compreso l'appartamento destinato ad alloggio del portiere composto di due camere ed accessori oltre ad un'area di mq. ventidue e cent. settanta destinata a giardino (...) Dichiarano le parti che la costruzione della palazzina è iniziata l'11 marzo 1950, e che l'appartamento assegnato è abitabile ed effettivamente e non fittiziamente abitato (...)."

Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme all'ultima planimetria catastale presentata in seguito alla D.I.A. del 27/04/2010 protocollo 23855.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, l'Amministratore ha inviato e-mail in cui ha allegato il Regolamento Condominiale (Vedi allegato P) e illustrato il Resoconto Condominiale (Vedi allegato Q).

Le rate condominiali per la gestione 2023 sono 4 per un importo di € 300,32 (Gen-Apr-Lug-Ott)

Le rate di riscaldamento per la gestione 2022/23 sono 4 per un importo di € 843,46 (Nov-Dic-Gen-Feb)

Gli insoluti ammontano ad € 1.189,19

Non ci sono lavori deliberati o da deliberare

E' presente il locale caldaia come parte comune condominiale

L'impianto di riscaldamento è centralizzato

Non esiste servizio di portierato, una ditta si occupa delle pulizie della stabile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Eugenio Vajna, 4, scala A, interno 6, piano 2-S1

Gli immobili oggetto del pignoramento ubicati a Roma in Via Eugenio Vajna n. 4, "Scala A", sono costituiti da un appartamento posto al piano secondo interno 6 e da una cantina sita al piano S1 interno 6. Via Eugenio Vajna è situata nell'area nord della città di Roma, all'interno del quartiere Parioli, e fa parte del Municipio II di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il nome originario dei Parioli "Pelaiolo" o "Peraiolo" sembra derivi dai frutti del pero, probabilmente frutti presenti sulle colline della zona dove inizialmente esistevano solo casali con i loro latifondi. Il Piano Regolatore del 1909 di Edmond Sanjust di Teulada definì la tipologia edilizia del quartiere a ville e villini con grandi giardini, tipologia edilizia che divenne a palazzine di quattro piani con il Regolamento Edilizio speciale del 1922. Il quartiere, fra i primi quindici sorti a Roma nel 1911 e ufficialmente istituito nel 1921, urbanisticamente fu completato negli anni cinquanta; negli anni sessanta, a causa del boom economico e delle Olimpiadi, aumentarono le richieste di immobili nella zona per cui furono realizzate anche diverse infrastrutture. Il Piano Regolatore del 1965 ai Parioli, come in altri quartieri della "periferia storica" della città, permise varianti come aumento di superfici, di volumi e cambi di destinazione d'uso di diverse unità abitative diventando così, la collina residenziale dei Parioli, anche una zona di servizi con ambasciate, consolati, banche, bar, ristoranti ecc.. La zona, ben collegata con il resto della città mediante linee di superficie, è dotata d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali, uffici e aree a verde come la vicina Villa Borghese. L'edificio, dove è posto l'immobile oggetto di causa, è stato realizzato nei primi anni cinquanta. Il fabbricato identificato da atto di compravendita come "Palazzina A" si sviluppa su cinque piani oltre al piano terra e al piano S1, dove sono distribuite le cantine. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri. La superficie esterna è rifinita a intonaco. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada pubblica tramite un cortile pedonale, delimitato lateralmente da muretti di confine dei giardini delle unità immobiliari del piano terra, si raggiunge il portone in ferro di accesso all'edificio. Dal portone si entra in un androne dove un altro portone in legno e vetro lo separa dal corpo scala e dall'ascensore. Il corpo scala, costituito da gradini con pedate in marmo e pareti rivestite a mosaico, è provvisto di finestre che affacciano sulla chiostrina e che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale. L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: corridoio, angolo cottura, soggiorno con balcone 1, camera 1, bagno 1, lavanderia, wc, camera 2, camera 3, studio con balcone 2 e bagno 2. L'esposizione dell'immobile è su tre lati (Nord/Ovest, Nord/Est e Sud/Est). La cantina di pertinenza dell'appartamento è posta al piano S1, senza numero identificativo, raggiungibile tramite corpo scala e ascensore. L'edificio è dotato di riscaldamento condominiale. Non esiste servizio di portierato. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Igor Genghini in



data 01/06/2023 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione e la cantina in discreto stato conservativo, piena di oggetti di vario genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 530, Part. 47, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A2

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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono stati valutati con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. È stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. Si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per abitazioni signorili in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 6.300,00 e un valore minimo pari a €/mq. 4.500,00. In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona semicentrale/Parioli, presenza di trasporti pubblici nelle vicinanze, discreta facilità di parcheggio su suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (due appartamenti per piano, piano secondo con ascensore, affaccio su tre lati, buono stato di manutenzione e conservazione) si ritiene congruo applicare un valore medio pari a €/mq. 5.400,00. Il valore medio individuato moltiplicato per i coefficienti di omogeneizzazione relativi al piano 0,98 (secondo) e allo stato dell'immobile 1,10 (ristrutturato) risulta pari a circa € 5.800,00. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 156,20 è individuato in circa € 905.960,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 815.364,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Eugenio Vajna, 4, scala A, interno 6, piano 2- S1	156,20 mq	5.800,00 €/mq	€ 905.960,00	100,00%	€ 905.960,00
Valore di stima:					€ 905.960,00

Valore di stima: € 905.960,00

### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 815.364,00** e in cifra tonda **€ 815.000,00**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 31/10/2023

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 2 - Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 - Visure e schede catastali - All. C - Visura storico catastale
- ✓ N° 3 - Planimetrie catastali - All. D - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. E - Schema planimetrico
- ✓ N° 10 Foto - All. F - Appartamento con cantina - Foto n. 40
- ✓ N° 46 - Altri allegati - All. G - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 9 - Altri allegati - All. H - Atto di Compravendita
- ✓ N° 8 - Altri allegati - All. I - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. L - Estratto di mappa
- ✓ N° 28 - Altri allegati - All. M - D.I.A.
- ✓ N° 14 - Concessione edilizia - All. N - Domanda e Concessione in sanatoria
- ✓ N° 13 - Altri allegati - All. O - Atto di Assegnazione alloggio
- ✓ N° 13 - Altri allegati - All. P - Regolamento Condominiale
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. Q - Resoconto condominiale



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Eugenio Vajna, 4, scala A, interno 6, piano 2-S1

Gli immobili oggetto del pignoramento ubicati a Roma in Via Eugenio Vajna n. 4, "Scala A", sono costituiti da un appartamento posto al piano secondo interno 6 e da una cantina sita al piano S1 interno 6. Via Eugenio Vajna è situata nell'area nord della città di Roma, all'interno del quartiere Parioli, e fa parte del Municipio II di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il nome originario dei Parioli "Pelaiolo" o "Peraiolo" sembra derivi dai frutti del pero, probabilmente frutti presenti sulle colline della zona dove inizialmente esistevano solo casali con i loro latifondi. Il Piano Regolatore del 1909 di Edmond Sanjust di Teulada definì la tipologia edilizia del quartiere a ville e villini con grandi giardini, tipologia edilizia che divenne a palazzine di quattro piani con il Regolamento Edilizio speciale del 1922. Il quartiere, fra i primi quindici sorti a Roma nel 1911 e ufficialmente istituito nel 1921, urbanisticamente fu completato negli anni cinquanta; negli anni sessanta, a causa del boom economico e delle Olimpiadi, aumentarono le richieste di immobili nella zona per cui furono realizzate anche diverse infrastrutture. Il Piano Regolatore del 1965 ai Parioli, come in altri quartieri della "periferia storica" della città, permise varianti come aumento di superfici, di volumi e cambi di destinazione d'uso di diverse unità abitative diventando così, la collina residenziale dei Parioli, anche una zona di servizi con ambasciate, consolati, banche, bar, ristoranti ecc.. La zona, ben collegata con il resto della città mediante linee di superficie, è dotata d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali, uffici e aree a verde come la vicina Villa Borghese. L'edificio, dove è posto l'immobile oggetto di causa, è stato realizzato nei primi anni cinquanta. Il fabbricato identificato da atto di compravendita come "Palazzina A" si sviluppa su cinque piani oltre al piano terra e al piano S1, dove sono distribuite le cantine. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri. La superficie esterna è rifinita a intonaco. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada pubblica tramite un cortile pedonale, delimitato lateralmente da muretti di confine dei giardini delle unità immobiliari del piano terra, si raggiunge il portone in ferro di accesso all'edificio. Dal portone si entra in un androne dove un altro portone in legno e vetro lo separa dal corpo scala e dall'ascensore. Il corpo scala, costituito da gradini con pedate in marmo e pareti rivestite a mosaico, è provvisto di finestre che affacciano sulla chiostrina e che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale. L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: corridoio, angolo cottura, soggiorno con balcone 1, camera 1, bagno 1, lavanderia, wc, camera 2, camera 3, studio con balcone 2 e bagno 2. L'esposizione dell'immobile è su tre lati (Nord/Ovest, Nord/Est e Sud/Est). La cantina di pertinenza dell'appartamento è posta al piano S1, senza numero identificativo, raggiungibile tramite corpo scala e ascensore. L'edificio è dotato di riscaldamento condominiale. Non esiste servizio di portierato. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Igor Genghini in data 01/06/2023 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione e la cantina in discreto stato conservativo, piena di oggetti di vario genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 530, Part. 47, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente 2008 - ricade nella Tavola 10 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Città Storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 Città Storica Art. 24 delle NTA comma 1: Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e



riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. Tessuti della Città Storica Art. 25 delle NTA comma 1: Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza. Art. 32 delle NTA comma 1: Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formati a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti. Quartiere Parioli Zona Urbanistica 2b - Parioli Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta per la qualità: nessuna prescrizione P.T.P.R. - Piano Paesistico Territoriale Regionale Tav. A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani. Tav. B - Beni Paesaggistici d'insieme Estratto di mappa (Vedi allegato L).

**Prezzo base d'asta: € 815.000,00**



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 988/2022 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 815.000,00

<b>Bene N° 1 - Appartamento con cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Eugenio Vajna, 4, scala A, interno 6, piano 2-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 530, Part. 47, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	156,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in buono stato conservativo e manutentivo con tracce d'umidità sul controsoffitto del bagno 2 in corrispondenza del soffione della doccia e segni d'usura del parquet in alcune zone della casa. La cantina, in discreto stato di manutenzione e conservazione, presenta gli interruttori divelti e gli infissi della finestra fatiscenti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Gli immobili oggetto del pignoramento ubicati a Roma in Via Eugenio Vajna n. 4, "Scala A", sono costituiti da un appartamento posto al piano secondo interno 6 e da una cantina sita al piano S1 interno 6. Via Eugenio Vajna è situata nell'area nord della città di Roma, all'interno del quartiere Parioli, e fa parte del Municipio II di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il nome originario dei Parioli "Pelaiolo" o "Peraiole" sembra derivi dai frutti del pero, probabilmente frutti presenti sulle colline della zona dove inizialmente esistevano solo casali con i loro latifondi. Il Piano Regolatore del 1909 di Edmond Sanjust di Teulada definì la tipologia edilizia del quartiere a ville e villini con grandi giardini, tipologia edilizia che divenne a palazzine di quattro piani con il Regolamento Edilizio speciale del 1922. Il quartiere, fra i primi quindici sorti a Roma nel 1911 e ufficialmente istituito nel 1921, urbanisticamente fu completato negli anni cinquanta; negli anni sessanta, a causa del boom economico e delle Olimpiadi, aumentarono le richieste di immobili nella zona per cui furono realizzate anche diverse infrastrutture. Il Piano Regolatore del 1965 ai Parioli, come in altri quartieri della "periferia storica" della città, permise varianti come aumento di superfici, di volumi e cambi di destinazione d'uso di diverse unità abitative diventando così, la collina residenziale dei Parioli, anche una zona di servizi con ambasciate, consolati, banche, bar, ristoranti ecc.. La zona, ben collegata con il resto della città mediante linee di superficie, è dotata d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali, uffici e aree a verde come la vicina Villa Borghese. L'edificio, dove è posto l'immobile oggetto di causa, è stato realizzato nei primi anni cinquanta. Il fabbricato identificato da atto di compravendita come "Palazzina A" si sviluppa su cinque piani oltre al piano terra e al piano S1, dove sono distribuite le cantine. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri. La superficie esterna è rifinita a intonaco. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada pubblica tramite un cortile pedonale, delimitato lateralmente da muretti di confine dei giardini delle unità immobiliari del piano terra, si raggiunge il portone in ferro di accesso all'edificio. Dal portone si entra in un androne dove un altro portone in legno e vetro lo separa dal corpo scala e dall'ascensore. Il corpo scala, costituito da gradini con pedate in marmo e pareti rivestite a mosaico, è provvisto di finestre che affacciano sulla chiostrina e che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale. L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: corridoio, angolo cottura, soggiorno con balcone 1, camera 1, bagno 1, lavanderia, wc, camera 2, camera 3, studio con balcone 2 e bagno 2. L'esposizione dell'immobile è su tre lati (Nord/Ovest, Nord/Est e Sud/Est). La cantina di pertinenza dell'appartamento è posta al piano S1, senza numero identificativo, raggiungibile tramite corpo scala e ascensore. L'edificio è dotato di riscaldamento condominiale. Non esiste servizio di portierato. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Igor Genghini in data 01/06/2023 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione e la cantina in discreto stato conservativo, piena di oggetti di vario genere.</p>		

