
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 2	26
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali	44
Stima / Formazione lotti	49
Lotto 1	49
Lotto 2	51
Riepilogo bando d'asta.....	53



Lotto 154

Lotto 255

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2024 del R.G.E.56

Lotto 156

Lotto 257



INCARICO

All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2024 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 Castelnuovo di Garfagnana, 21, interno 1, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelnuovo di Garfagnana, 17, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelnuovo di Garfagnana, 21, interno 1, piano 1°

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Castelnuovo di Garfagnana n°21, piano primo interno 1, in zona Portuense (municipio XI) periferia sud ovest della città all'interno del Grande Raccordo Anulare.

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è parte; è composto di cinque piani fuori terra completamente rivestito di cortina di colore chiaro.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 13.02.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti in sostituzione del notaio Camillo Verde il custode giudiziario avvocato Ilaria Baldinelli, l'avvocato **** Omissis **** in qualità di avvocato della proprietaria esecutata Sig.ra **** Omissis ****, anch'essa presente.

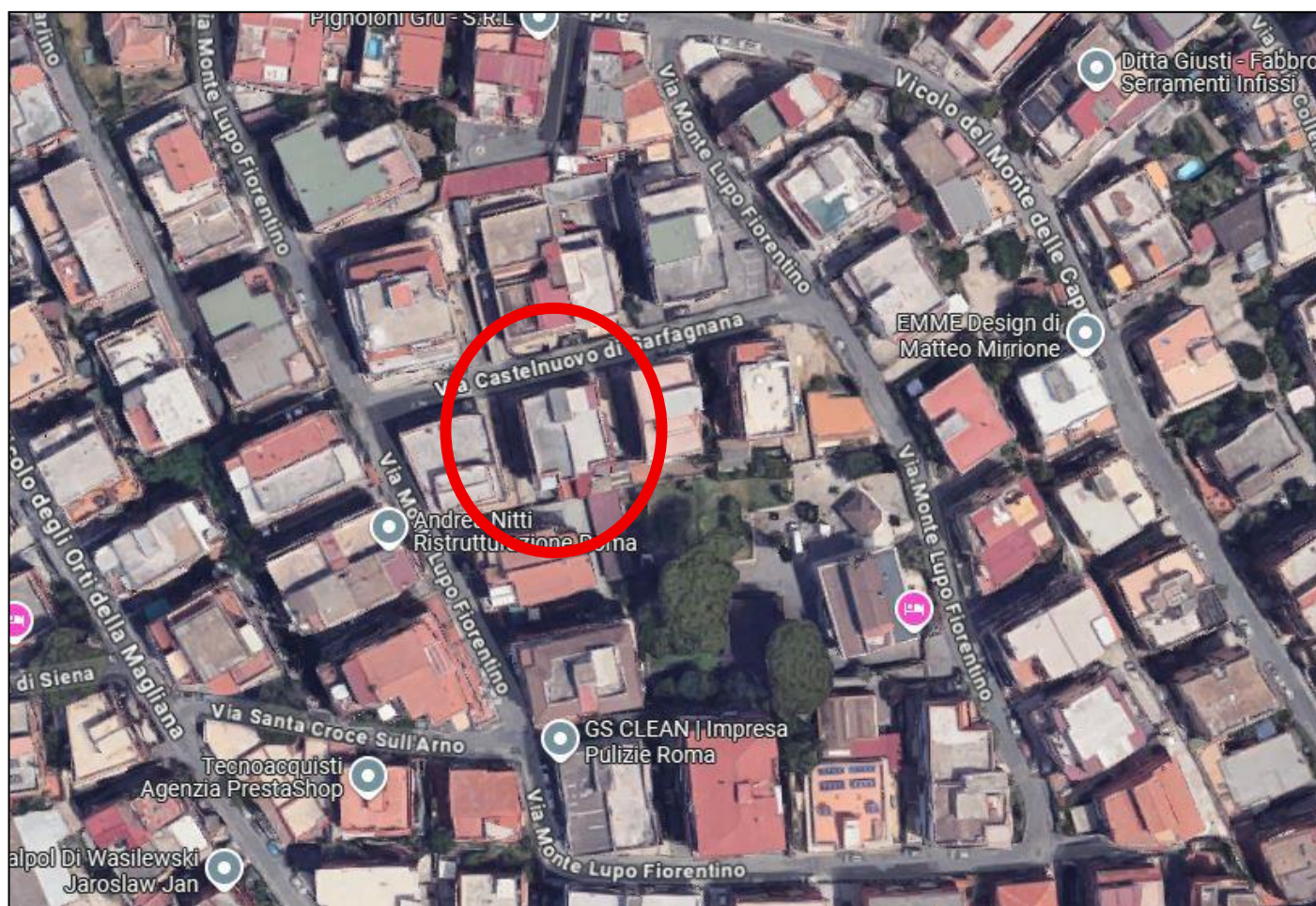
Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione, l'appartamento si presenta in buone condizioni.

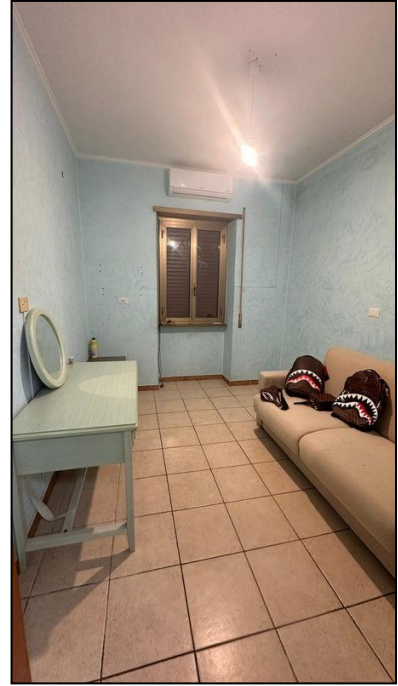
Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (condono 86/33784/10) come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

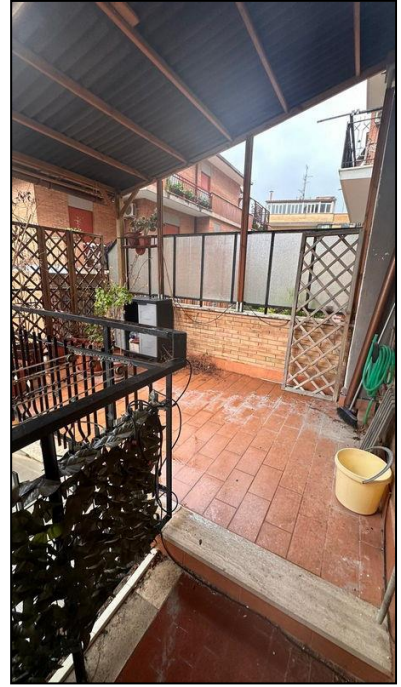
I pavimenti sono tutti in grès così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, dotati di grate anti intrusione in materiale metallico di colore bianco, gli avvolgibili sono in pvc. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, i radiatori sono in alluminio.

Il riscaldamento è centralizzato e l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.







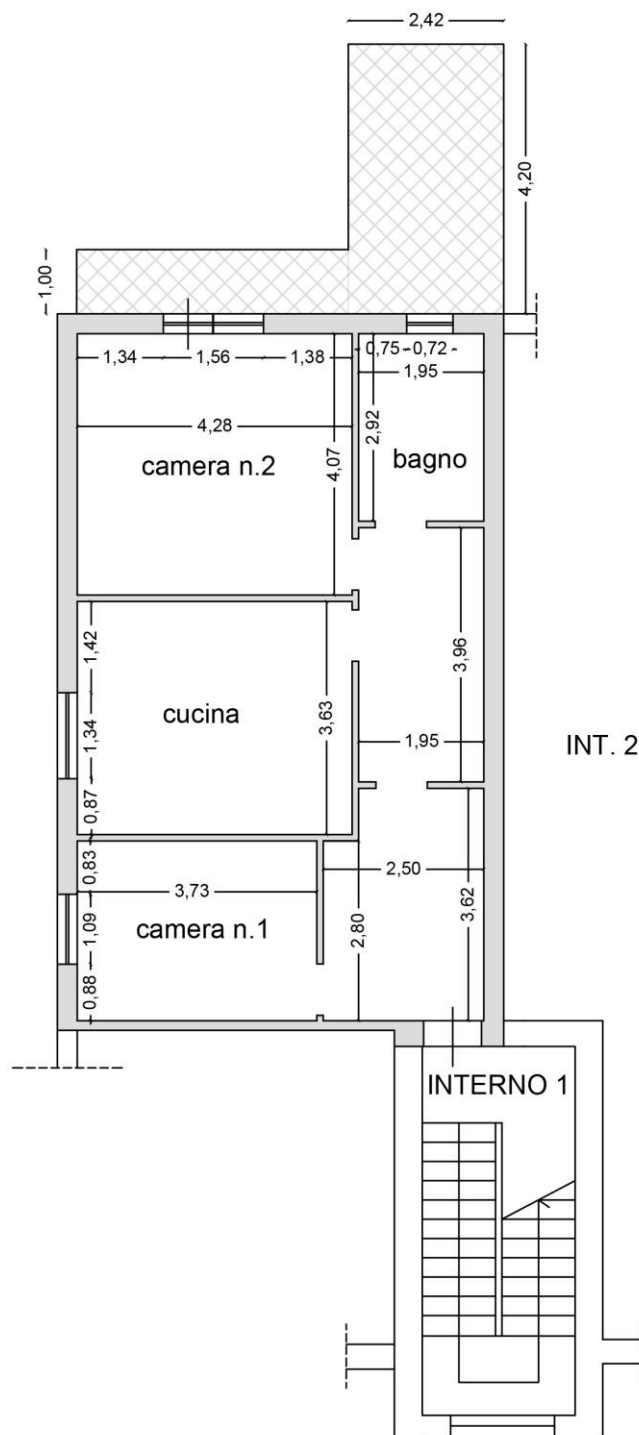


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Castelnuovo di Garfagnana, 21

APPARTAMENTO

1° piano - INT. 1



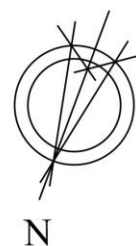
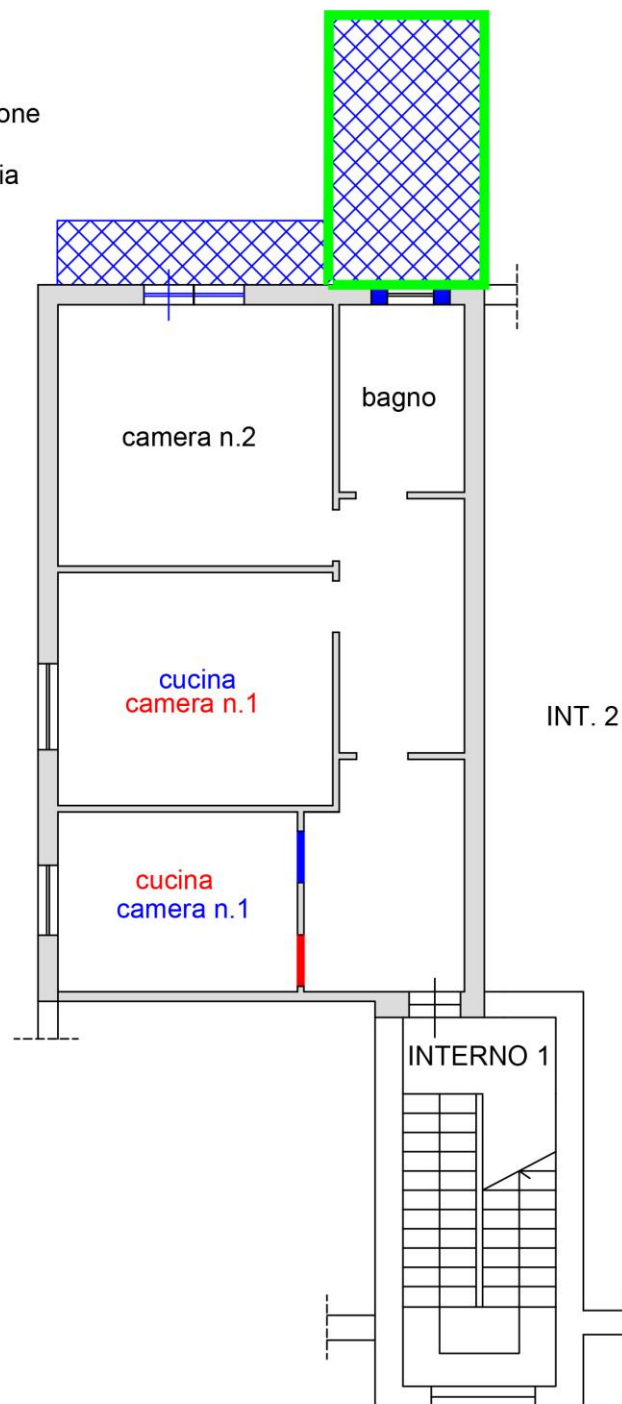
PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Castelnuovo di Garfagnana, 21

APPARTAMENTO

1° piano - INT. 1

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni
-  Realizzazione balcone
-  Realizzazione tettoia



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 ****

CONFINI

L'appartamento interno 1 al primo piano confina con appartamento int.2, altra proprietà, vano scala, distacchi su area condominiale su due lati, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	75,50 mq	1	75,50 mq	3,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				75,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				75,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1975 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1119, Sub. 510, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 0,95 Piano 1°
Dal 01/01/1992 al 21/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1119, Sub. 510, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 599,09 Piano 1°
Dal 21/02/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1119, Sub. 510, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 599,09 Piano 1°
Dal 09/11/2015 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1119, Sub. 510, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani



		Superficie catastale 77 mq Rendita € 599,09 Piano 1°
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	776	1119	510	5	A4	3	4 vani	77 mq	599,09 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi, più precisamente:

- 1. realizzazione di un balcone aggettante in corrispondenza degli altri balconi sullo stesso prospetto;
- 1. realizzazione di un prolungamento del balcone di circa 10 mq che appoggia sulla copertura dei locali sottostanti compresa una centrale termica;
- 2. realizzazione di una tettoia sul prolungamento del balcone descritto al punto 2 con struttura fissa in legno e copertura in lamiera ondulata;
- 3. la cucina e la camera n.1 sono state scambiate;
- 4. la porta della nuova cucina è stata spostata.



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

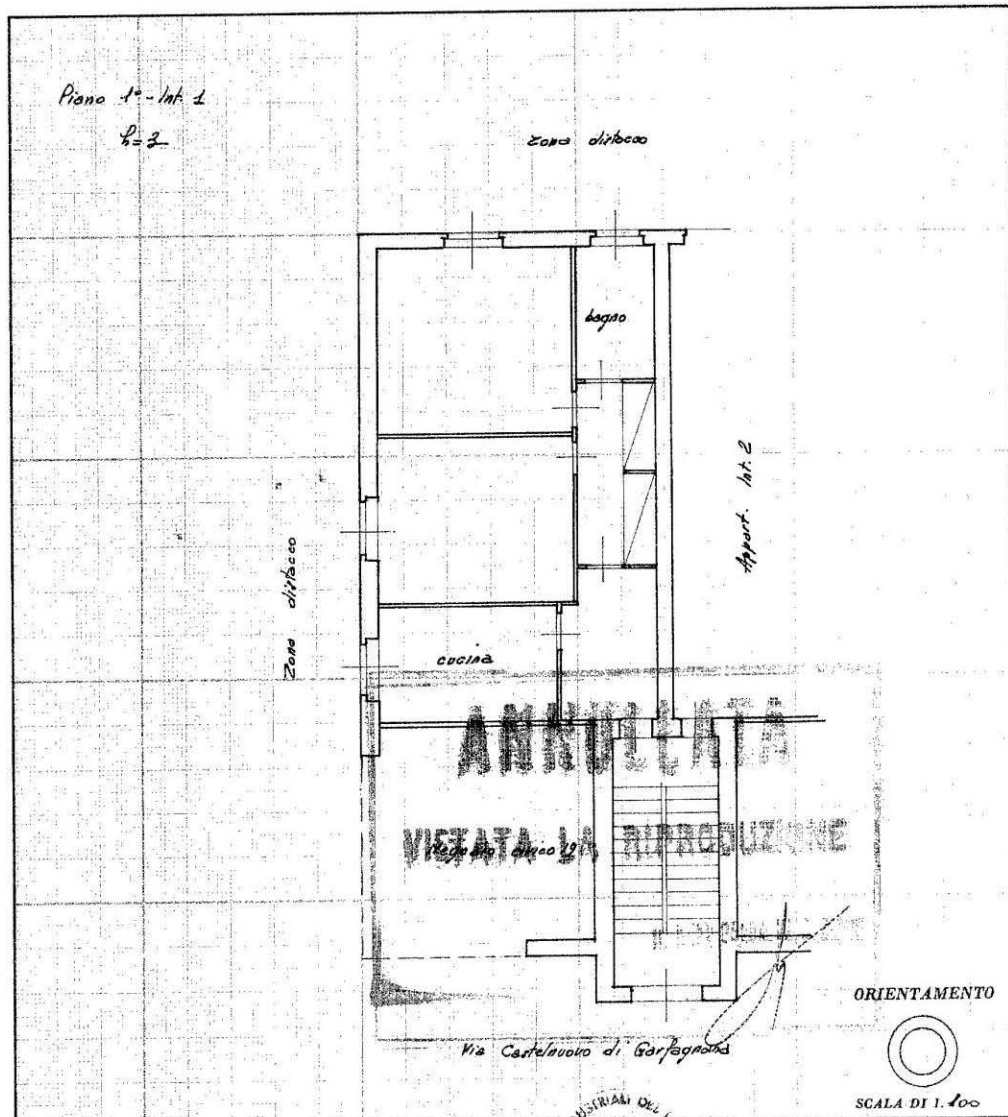
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Castelluovo di Garfagnana n. 21
Ditta: [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

041500

Compilata dal Pinto
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

MARINARI Giulio - Cesare

Iscritto all'Albo dei Periti n. 218

della Provincia di LAZIO

DATA

Firma:

[Signature]

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 776 - Particella 1119 - Subalterno 510 >
VIA CASTELNUOVO DI GARFAGNANA n. 21 Interno 1 Piano 1

Ultima planimetria in atti

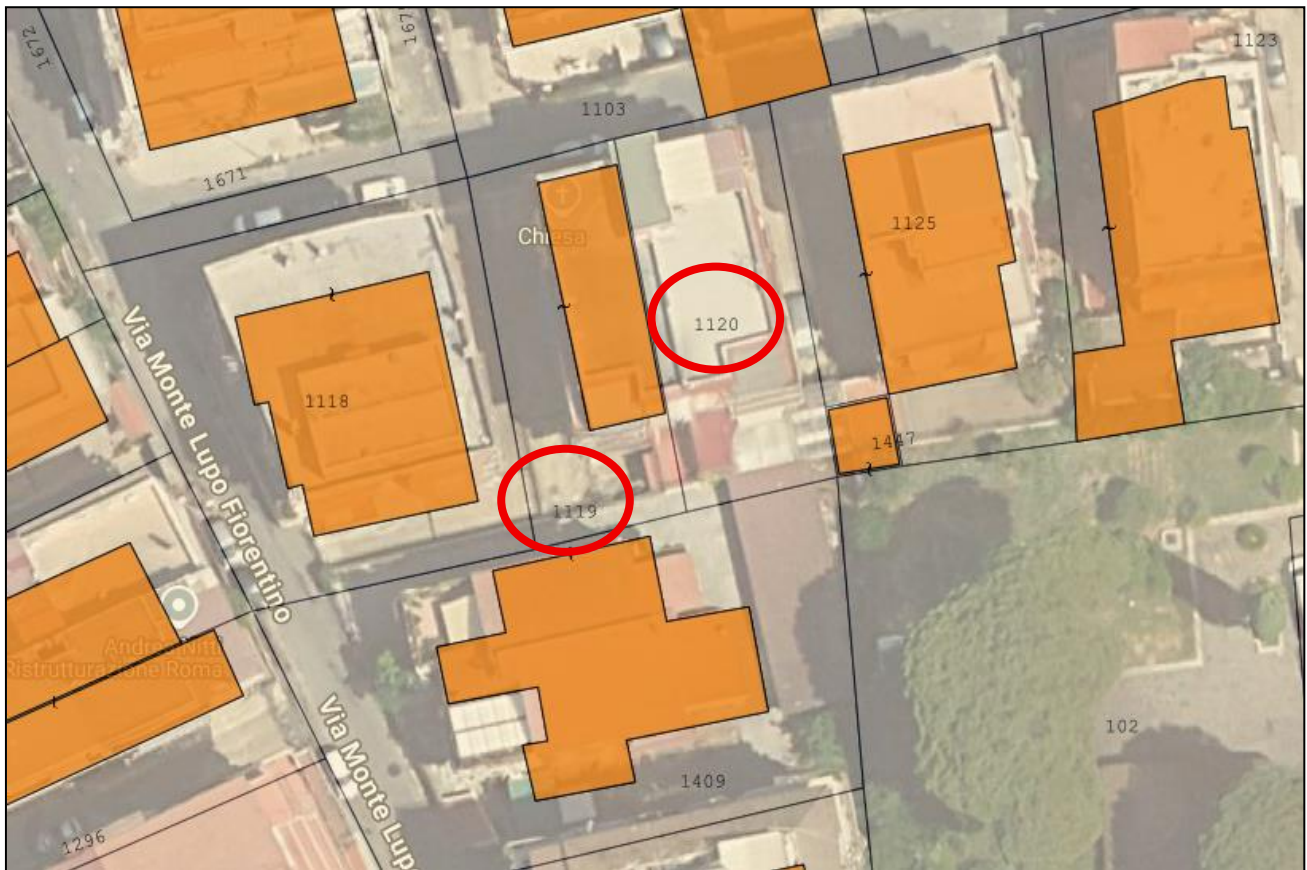
Data presentazione: 25/07/1975 - Data: 23/12/2024 - n. T167512 - Richiedente: [REDACTED]

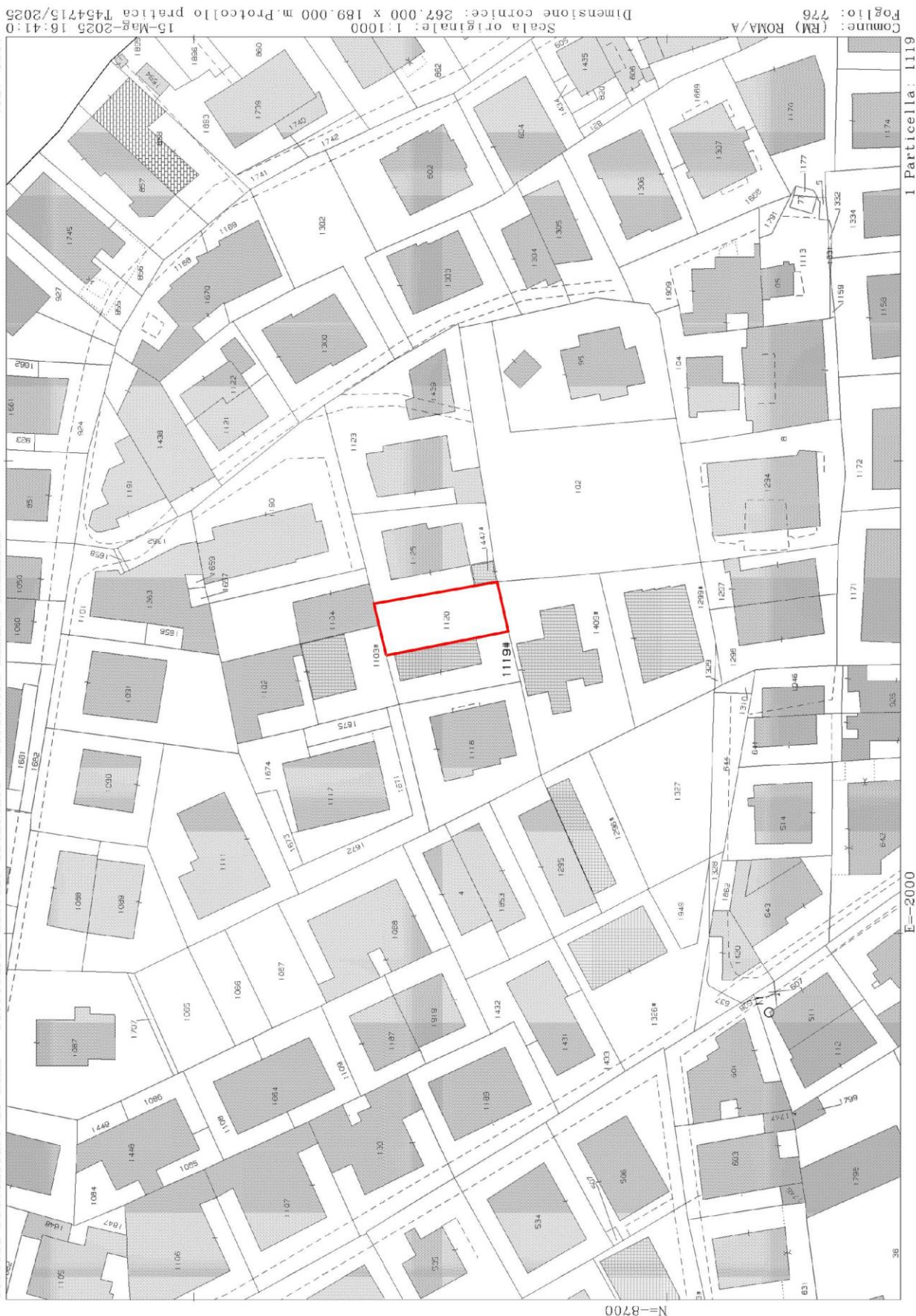
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DIFFORMITÀ CATASTO TERRENI

Si precisa che nella mappa catastale la particella 1119 (riferita agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva) non è stata aggiornata. Sovrapponendo infatti le mappe catastali con *Google Maps* (vedi foto sottostante) possiamo notare che la particella 1119 è graficizzata in posizione errata; l'immobile de quo è alla sua destra (contrassegnato erroneamente dalla particella p.lla 1120). Osservando con attenzione l'estratto di mappa la particella 1119 (foto a pag.18) è contrassegnata da un # indicatore di un'anomalia, in questo caso **la rappresentazione sulla mappa non è aggiornata rispetto alla realtà catastale attuale.**

Per aggiornare l'estratto di mappa occorrerà presentare all'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni, tramite un tecnico abilitato, un **Tipo Mappale** da trasmettere per via telematica attraverso il software **Pregeo** al catasto competente che lo esaminerà e in seguito ne approverà l'aggiornamento. L'aggiornamento coinvolgerà tutti i proprietari del fabbricato.





Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T454715/2025
15-Mar-2025 16:41:0
Comune: (RM) ROMA/A
Foglio: 776

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato tra 1967 e il 1977, si presenta in sufficiente stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

- Altezza interna: H media 3,00 mt;
- Fondazioni: a piastra in c.a.
- Struttura portante: blocchetti di tufo e cordoli perimetrali in c.a.
- Solai: misti con travetti in c.a. prefabbricato e laterizi
- Copertura: piana
- Pareti esterne: cortina di colore chiaro
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: grés
- Infissi: in alluminio anodizzato
- Impianto termico: centralizzato con radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario che si allega.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/2002 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Accettazione donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonino Mazza	21/02/2002	8146	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	15/03/2002	26704	17486

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

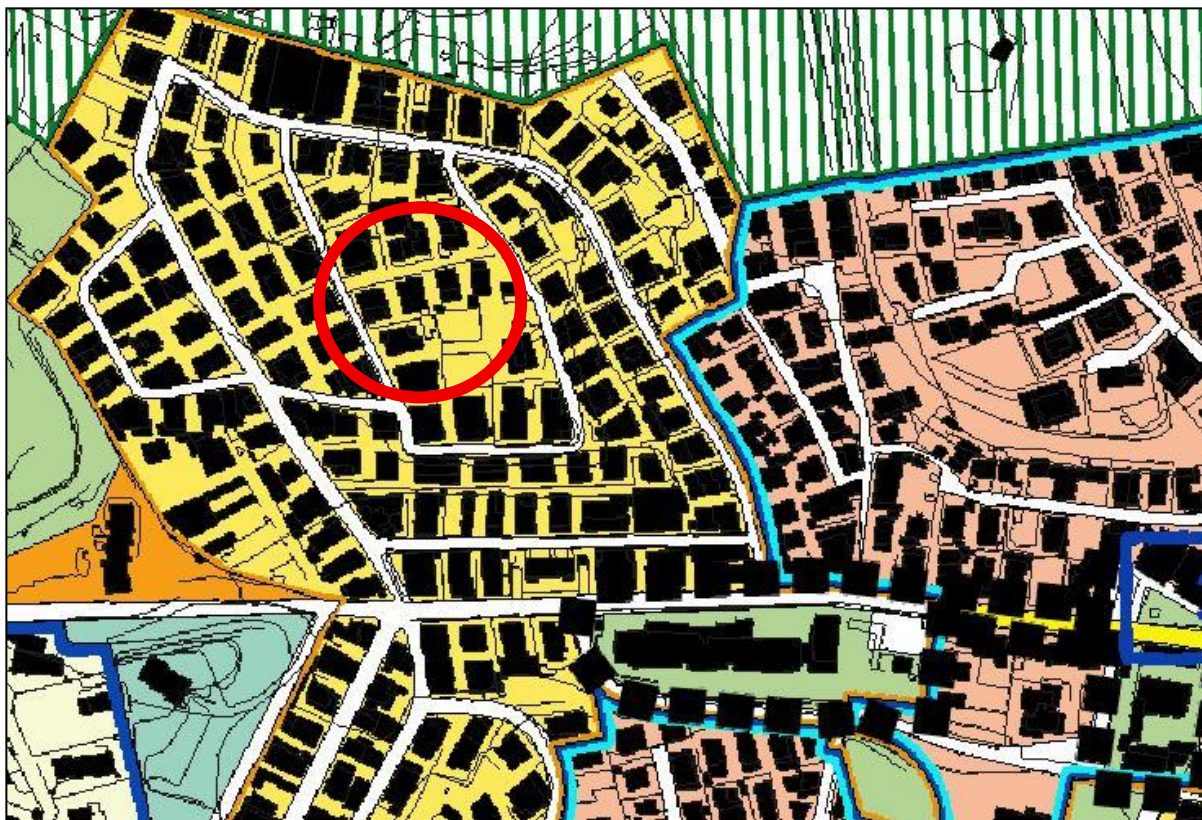
Trascrizioni

- Ipoteca della riscossione**
Trascritto a Roma 1 il 02/07/2019
Reg. gen. 78939 - Reg. part. 14518
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 21/02/2024
Reg. gen. 20101 - Reg. part. 15211
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.



In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, dispone come segue:

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.

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 21 Monte delle Capre

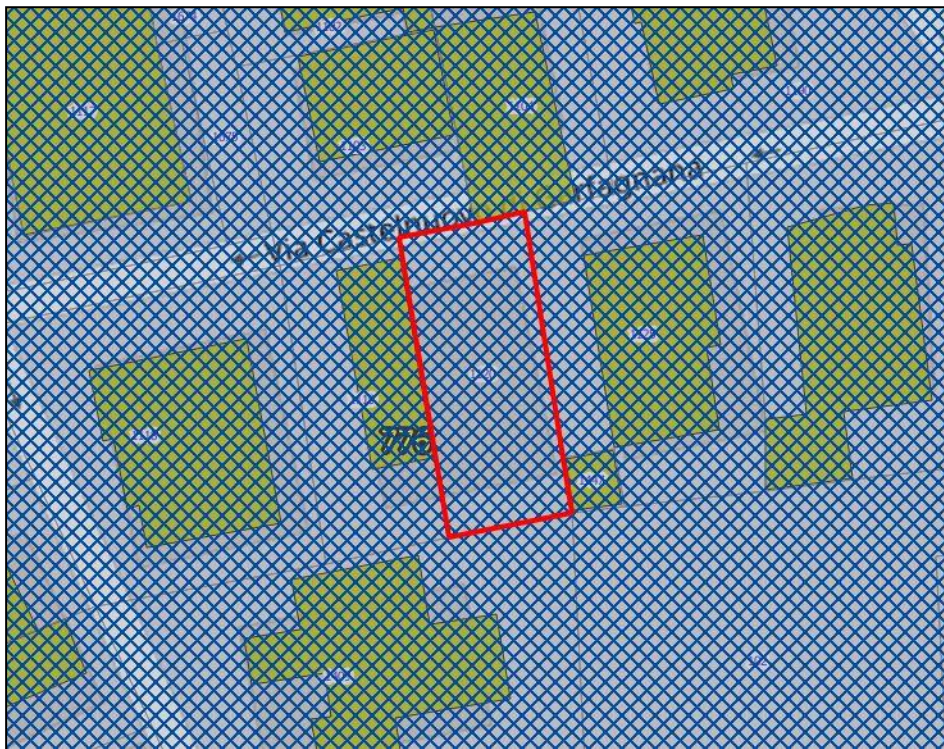
MUNICIPIO: XI



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:

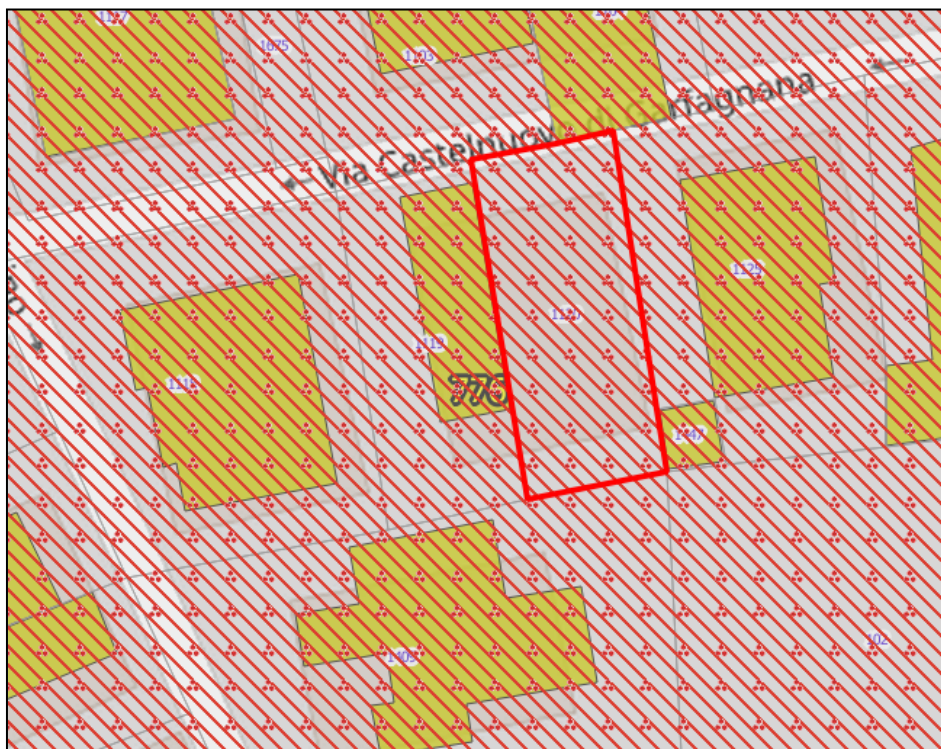
- > Aree di visuale
- > Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- > Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:

> Vincoli Dichiarativi:

- Beni d'insieme valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Valle dei Casali
- Beni d'insieme zone di interesse archeologico - Villa Doria Pamphili, Villa Carpegna, Valle dei Casali.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ricompreso, è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XI municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Servizio Urbanistica (accesso agli atti amministrativi prot. CP/51311 del 24/04/2025 rep.6106) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto, ricevendo risposta negativa con prot. CP 60939 del 19/05/2025 (si allega copia).

Lo scrivente ha richiesto presso l'ufficio condono del Comune di Roma copia del fascicolo riguardante la porzione di fabbricato de quo da cui è risultato che è stata presentata dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ Domanda di Condonò ai sensi della L.47/85 prot.n.86/33784/10 (si allega copia) per cui il 02/12/1999 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.204462 (si allega copia).

Nel fascicolo del condono esaminato presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica nulla è stato reperito riguardo l'abitabilità. Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le pratiche necessarie alla richiesta dell'abitabilità.



idaddy czsxuc 029mas sitalia

Prot. n° 000033784
Anno 86

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 204462

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED] Registrata il 20/03/1986
al n° di Prot. 86/000033784/010 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq 104,76
sull'immobile sito in ROMA VIA CASTELNUOVO DI GARFAGNANA 21

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. 315.000 a titolo di oblazione

Visti i pagamenti sul c/c n° 80841004 per L. 0 a titolo di oneri concessori

Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 198.000 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. 5 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 della Legge 47/85

RILASCIATA

Al Sig. [REDACTED]

con domicilio in ROMA

VIA CASTELNUOVO DI GARFAGNANA n° 21

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato
con il n° 41686-41691/75

la presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

- Residenziale mq. 62,00 Non Residenziale mq. 71,27

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è 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 responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 02/12/1999

L'addetto alla consegna

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può 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.

IL CONCESSIONARIO

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato grafico allegato al fascicolo del Condo Edilizio (ultimo titolo assentito) in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione (vedi planimetria stato dei luoghi) privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi, più precisamente:

1. realizzazione di un balcone aggettante;
2. realizzazione di un prolungamento del balcone di circa 10 mq che appoggia sulla copertura dei locali sottostanti compresa una centrale termica;
3. realizzazione di una tettoia sul prolungamento del balcone descritto al punto 2 con struttura fissa in legno e copertura in lamiera ondulata;
4. la cucina e la camera n.1 sono state scambiate;
5. la porta della nuova cucina è in una diversa posizione;
6. la finestra del bagno è di dimensioni ridotte;
7. una parte della finestra della camera n.2 è stata trasformata in porta finestra per consentire l'accesso al balcone.



1- realizzazione balcone aggettante



2 - realizzazione prolungamento del balcone



3 - realizzazione tettoia



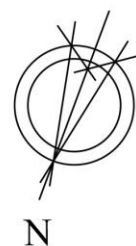
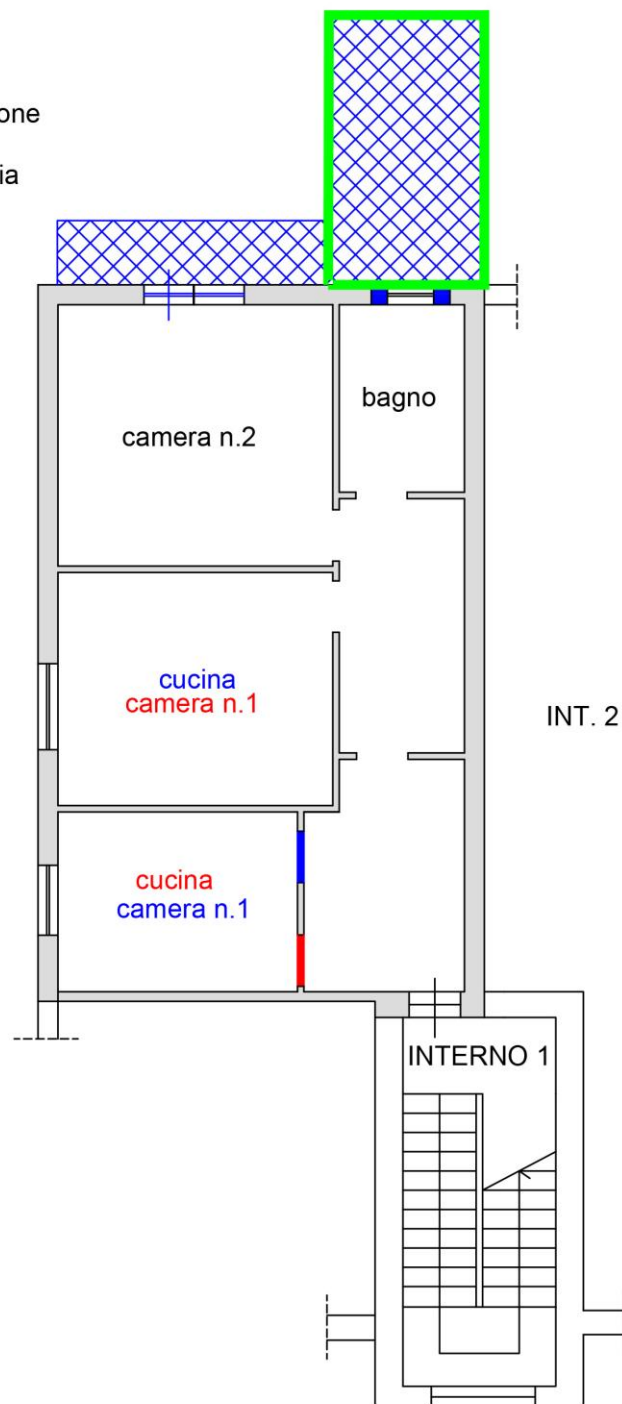
PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Castelnuovo di Garfagnana, 21

APPARTAMENTO

1° piano - INT. 1

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni
-  Realizzazione balcone
-  Realizzazione tettoia



Difformità n.1 - Il balcone aggettante non potrà essere sanato e dovrà essere ripristinato lo stato quo ante dei luoghi attraverso la sua rimozione.

Difformità n.2 - La parte del balcone che appoggia sulla copertura del piano sottostante, dovrà essere interdetta all'uso ad esempio mediante una ringhiera.

Difformità n.3 - La tettoia installata dovrà essere rimossa.

I costi per i ripristini sopra elencati stimati in a € 9.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

Le **difformità** descritte ai punti **nn. 4-5-6-7** potranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale.

L'acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria per accertamento di conformità** (ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 aggiornato con Decreto Salva Casa) da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma *SUET* al Municipio di competenza.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 4.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è ricompreso in condominio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelnuovo di Garfagnana, 17, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un garage di proprietà della signora **** Omissis ****, facente parte del fabbricato descritto precedentemente al LOTTO n.1 e ubicato al primo piano seminterrato (S1).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 17 di Via Castelnuovo di Garfagnana; il garage si raggiunge percorrendo una rampa asfaltata di proprietà comune agli altri condomini che conduce all'ingresso dell'immobile.



Si tratta di un ampio garage finestrato attualmente usato come residenziale. Allo stato dei luoghi è stato realizzato un appartamento composto di due camere (una delle quali priva di finestra), soggiorno con angolo cottura, bagno (cieco), due ripostigli.

Si precisa che la rampa carrabile che giunge all'area esterna adiacente l'ingresso all'immobile, risulta essere di proprietà comune al fabbricato e pertanto non di proprietà dell'esecutata che la utilizza impropriamente.

L'area comune è caratterizzata da una copertura in polycarbonato ancorata ad una struttura in legno, tale zona è utilizzata dai fruitori dell'appartamento.

Il ripostiglio n.2, anch'esso ricavato dall'originario garage, è raggiungibile soltanto dal corpo scala che serve l'intero fabbricato dal civico 21 di Via Castelnuovo di Garfagnana.

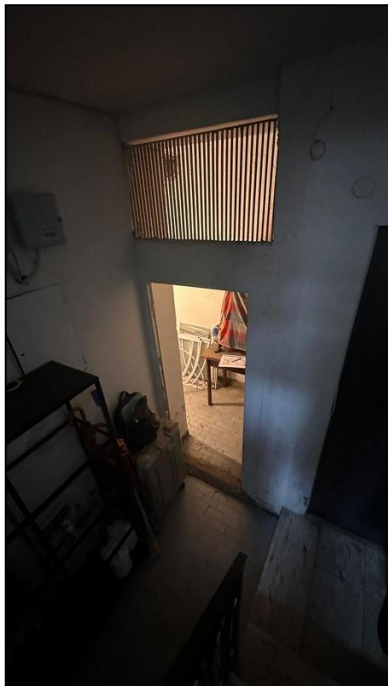
Durante il sopralluogo del 13.02.2025, avvenuto alla presenza del custode giudiziario, avvocato Ilaria Baldinelli in sostituzione del notaio Camillo Verde, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito (condono 86/33784/10) come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.



I pavimenti sono in parte in grès, in parte in laminato effetto legno, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in grès. Gli infissi sono in pvc, dotati di grate anti intrusione in materiale metallico di colore bianco, gli avvolgibili non sono presenti.



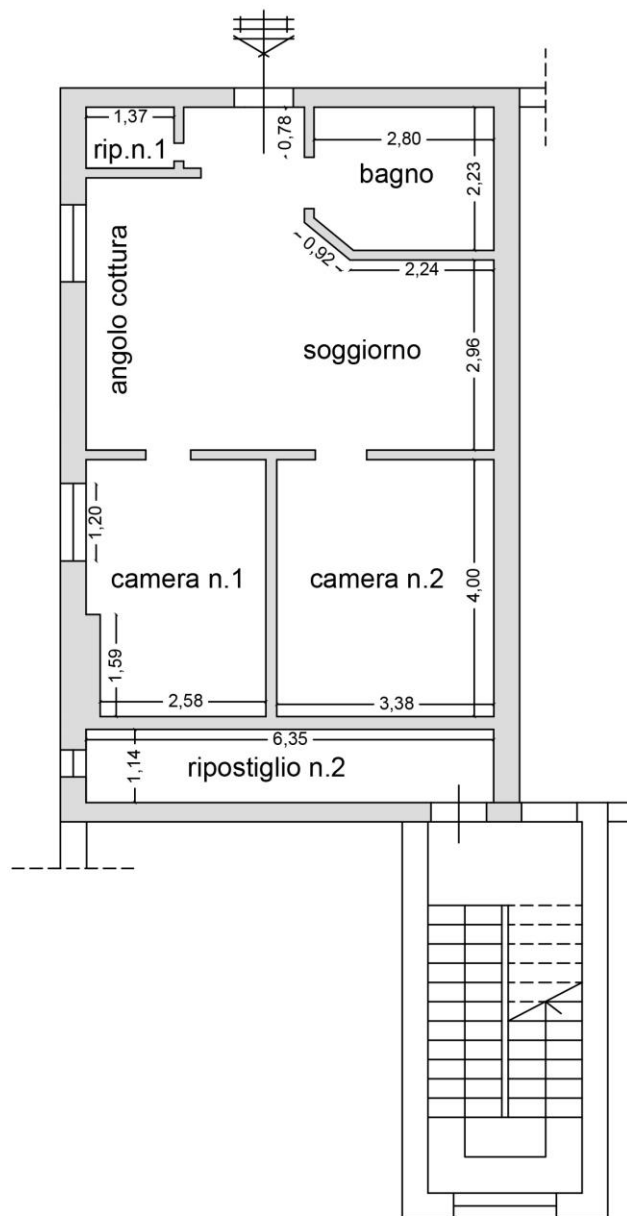


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Castelnuovo di Garfagnana, 17

GARAGE

PIANO S1

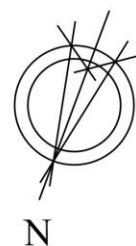
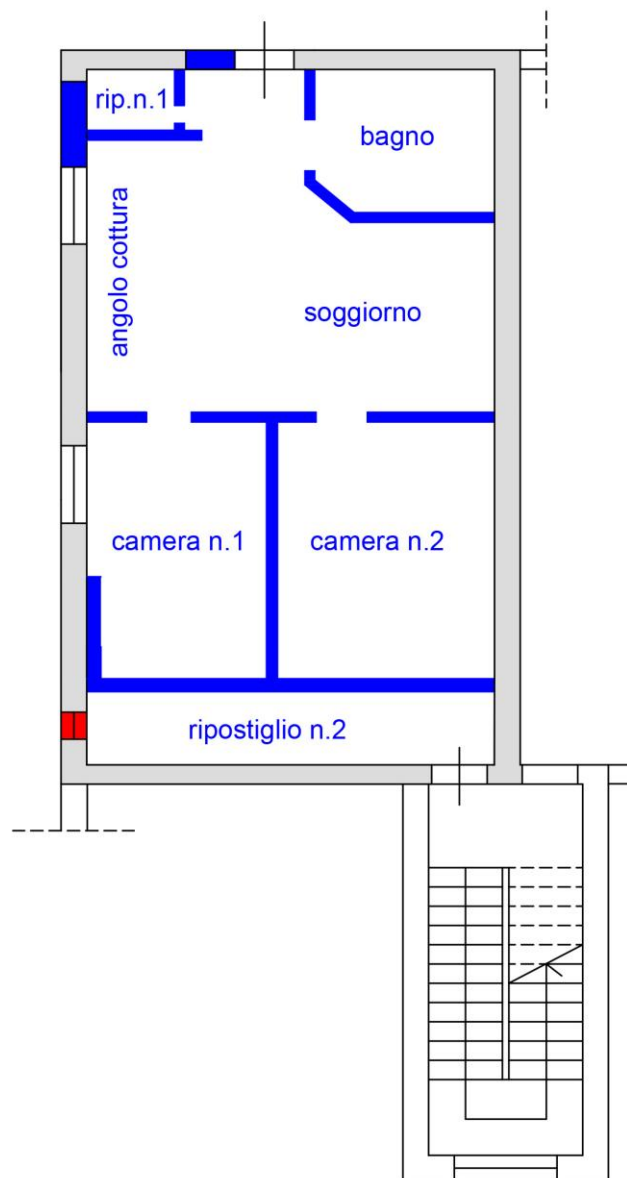
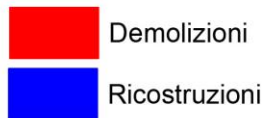


PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Castelnuovo di Garfagnana, 17

GARAGE

PIANO S1



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 ****

CONFINI

Il garage al primo piano interrato confina con rampa di accesso, terrapieno, vano scala, area comune, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza MEDIA	Piano
Garage	68,50 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

Nel garage sono state rilevate altezze diverse probabilmente dovute alla realizzazione del controsoffitto. Da 2,21 m in bagno, a 2,66 m in soggiorno con angolo cottura, 2,45 m nelle camere e 3,00 m nel ripostiglio.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1975 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1119, Sub. 508, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 67 mq Rendita € 0,83 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 21/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1119, Sub. 508, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 67 mq Rendita € 352,95 Piano S1
Dal 21/02/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1119, Sub. 508, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 67 mq Rendita € 352,95 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 776, Part. 1119, Sub. 508, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 67 mq Superficie catastale 78 mq Rendita € 352,95 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	776	1119	508	5	C6	5	67 mq	78 mq	352,95 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, il garage è stato trasformato senza autorizzazione in un appartamento.



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1959, N. 632)

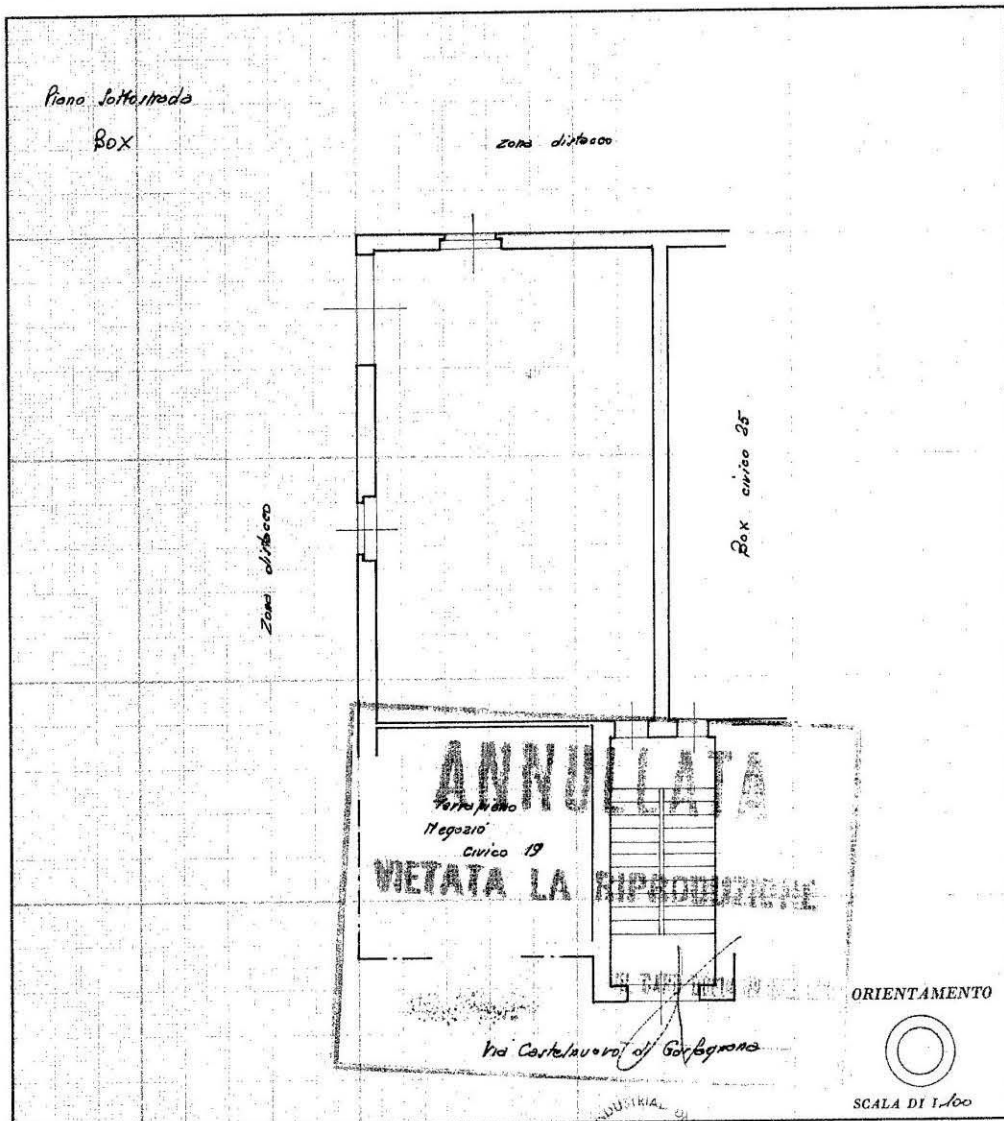
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Castelnuovo di Garfagnana n. 17

Ditta: [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

043691



Compilata dal Pente (Titolo, nome e cognome del tecnico)

N. 218 MANFREDI Giulio Cesare

Registrato all'Albo dei Periti n. 218

della Provincia del Lazio

Firma: [signature]

Ultima planimetria in atti ALFABETICO POLIGRAFICO SUD-STATO

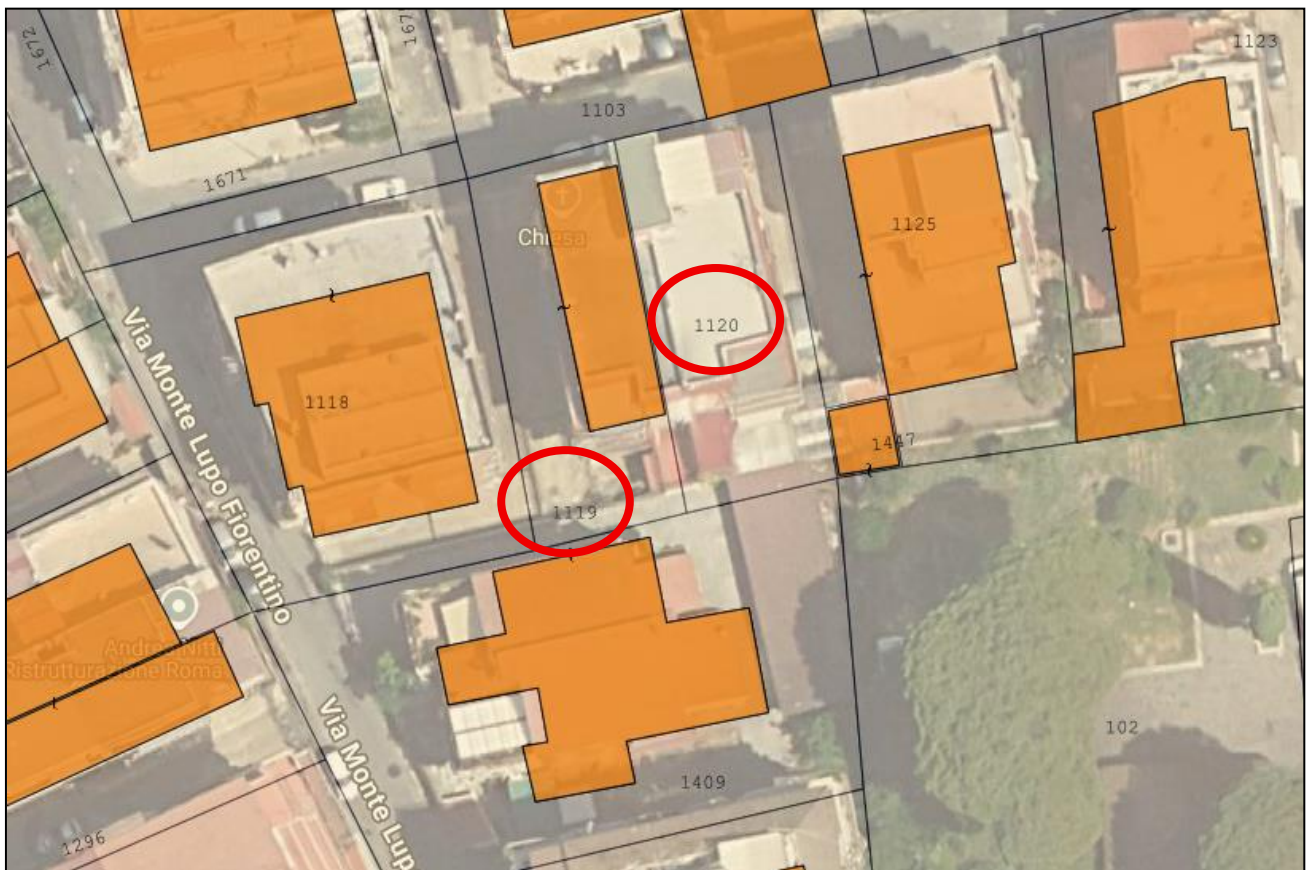
10 metri

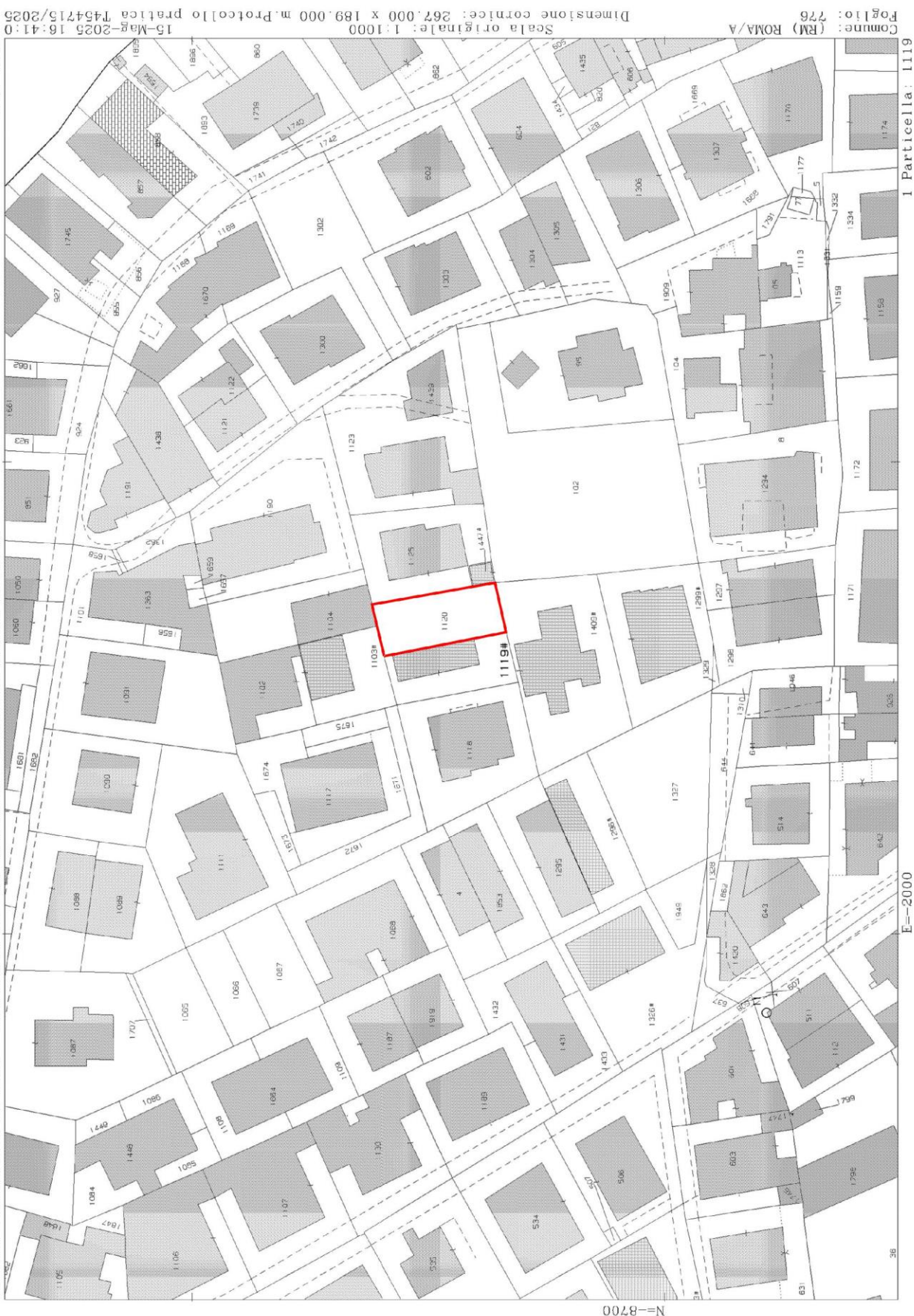
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 776 - Particella 1119 - Subalterno 508 >
VIA CASTELNUOVO DI GARFAGNANA n. 17 Piano S1

DIFFORMITÀ CATASTO TERRENI

Si precisa che nella mappa catastale la particella 1119 (riferita agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva) non è stata aggiornata. Sovrapponendo infatti le mappe catastali con *Google Maps* (vedi foto sottostante) possiamo notare che la particella 1119 è graficizzata in posizione errata; l'immobile de quo è alla sua destra (contrassegnato erroneamente dalla particella p.lla 1120). Osservando con attenzione l'estratto di mappa la particella 1119 (foto a pag.18) è contrassegnata da un # indicatore di un'anomalia, in questo caso **la rappresentazione sulla mappa non è aggiornata rispetto alla realtà catastale attuale.**

Per aggiornare l'estratto di mappa occorrerà presentare all'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni, tramite un tecnico abilitato, un **Tipo Mappale** da trasmettere per via telematica attraverso il software **Pregeo** al catasto competente che lo esaminerà e in seguito ne approverà l'aggiornamento. L'aggiornamento coinvolgerà tutti i proprietari del fabbricato.





Comune: (RM) ROMA/A
Foglio: 776
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo Pratica T454715/2025
15-Mar-2025 16:41:0

1 Particella: 1119

E=2000

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato tra 1967 e il 1977, si presenta in sufficiente stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna: H media 2,55 mt;
Fondazioni: a piastra in c.a.
Struttura portante: blocchetti di tufo e cordoli perimetrali in c.a.
Solai: misti con travetti in c.a. prefabbricato e laterizi
Copertura: piana
Pareti esterne: cortina di colore chiaro
Pareti interne: intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: grés
Infissi: in alluminio anodizzato
Impianto termico: centralizzato con radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai suoi figli come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario che si allega.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/2002 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Accettazione donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonino Mazza	21/02/2002	8146	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	15/03/2002	26704	17486

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

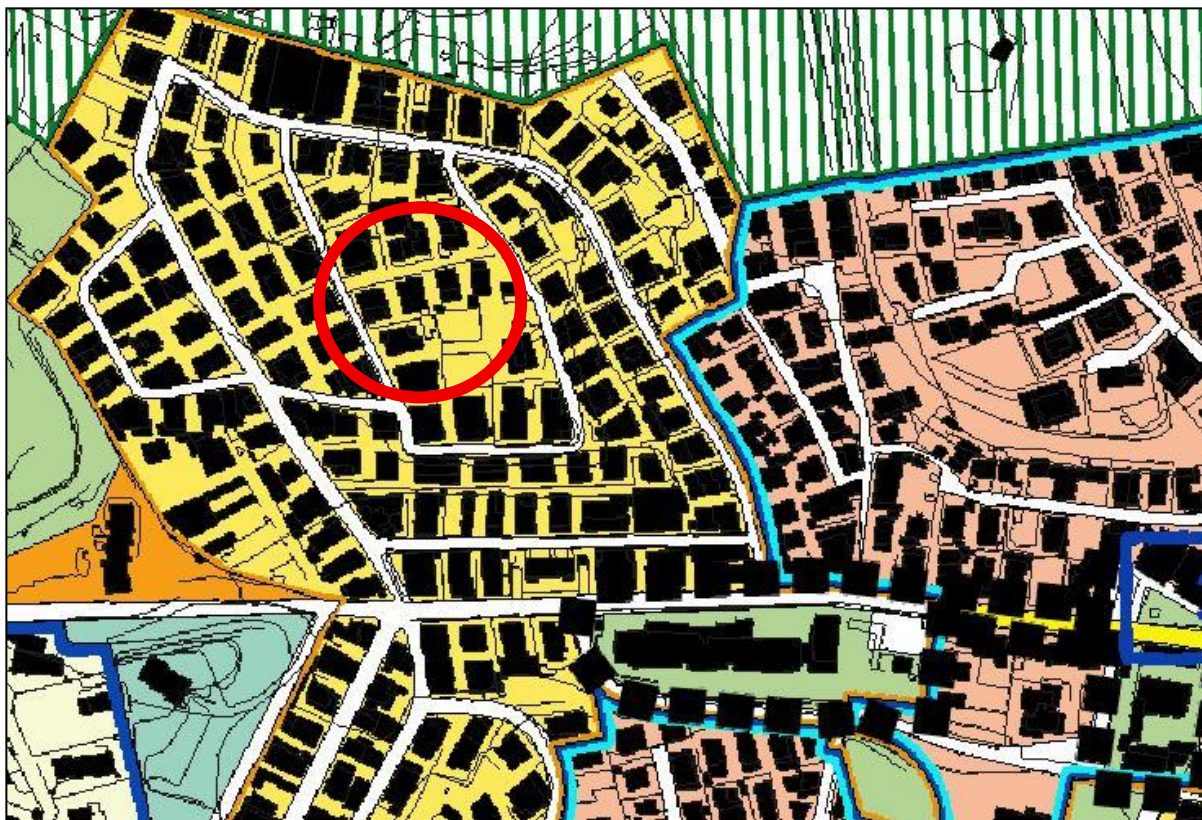
Trascrizioni

- **Ipoteca della riscossione**
Trascritto a Roma 1 il 02/07/2019
Reg. gen. 78939 - Reg. part. 14518
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 21/02/2024
Reg. gen. 20101 - Reg. part. 15211
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.



In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, dispone come segue:

10. 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.
11. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
12. 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.
13. 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.

14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 21 Monte delle Capre

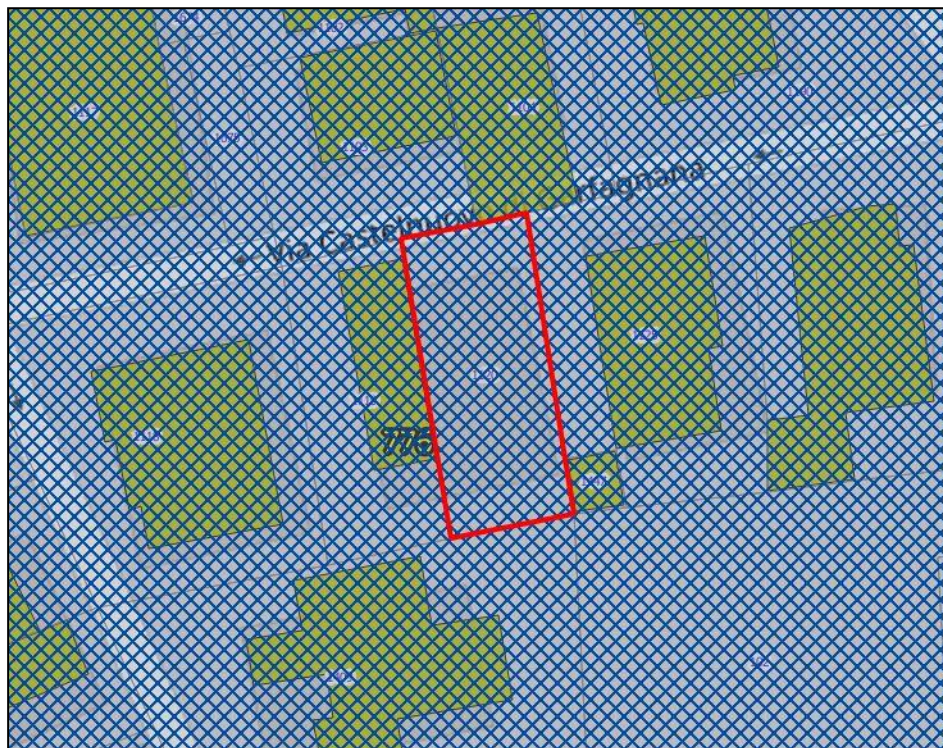
MUNICIPIO: XI



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:

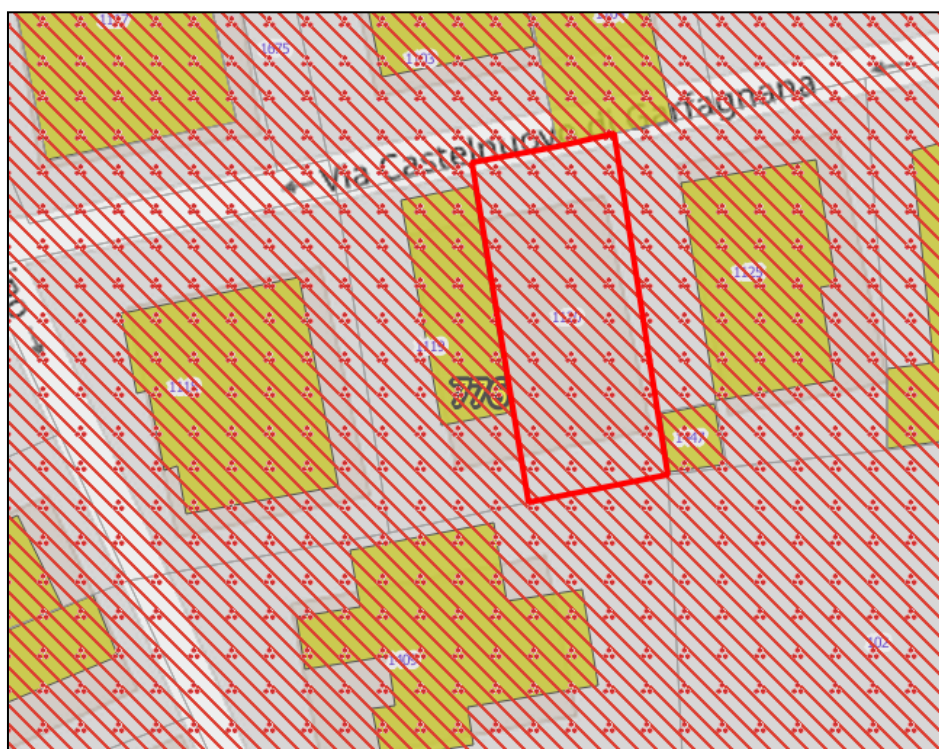
- > Aree di visuale
- > Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- > Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:

> Vincoli Dichiarativi:

- Beni d'insieme valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Valle dei Casali
- Beni d'insieme zone di interesse archeologico - Villa Doria Pamphili, Villa Carpegna, Valle dei Casali.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ricompreso è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni, come per il LOTTO n.1.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il XI municipio del Comune di Roma, Direzione Tecnica - Servizio Urbanistica (accesso agli atti amministrativi prot. CP/51311 del 24/04/2025 rep.6106) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto, ricevendo risposta risposta negativa con prot. CP 60939 del 19/05/2025 (si allega copia).

Lo scrivente ha richiesto presso l'ufficio condono del Comune di Roma copia del fascicolo riguardante la porzione di fabbricato de quo da cui è risultato che è stata presentata dal Sig. ~~6666666666~~ Domanda di Condonò ai sensi della L.47/85 prot.n.86/33784/10 (si allega copia) per cui il 02/12/1999 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.204462 (si allega copia).



idaddy czsxuc 029mas sitalia

Prot. n° 000033784
Anno 86

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 204462

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED] Registrata il 20/03/1986
al n° di Prot. 86/000033784/010 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq 104,76
sull'immobile sito in ROMA VIA CASTELNUOVO DI GARFAGNANA 21

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. 315.000 a titolo di oblazione

Visti i pagamenti sul c/c n° 80841004 per L. 0 a titolo di oneri concessori

Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 198.000 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. 5 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 della Legge 47/85

RILASCIATA

Al Sig. [REDACTED]

con domicilio in ROMA

VIA CASTELNUOVO DI GARFAGNANA n° 21

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato
con il n° 41686-41691/75

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

- Residenziale mq. 62,00 Non Residenziale mq. 71,27

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è 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 responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 02/12/1999

L'addetto alla consegna

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può 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.

IL CONCESSIONARIO

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato grafico allegato al fascicolo del Condono Edilizio (ultimo titolo assentito) in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione (vedi planimetria stato dei luoghi) privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi.

Il garage è stato trasformato in una unità abitativa attraverso le seguenti difformità:

1. realizzazione tramezzi interni;
2. realizzazione di una cucina e di un bagno e relativi impianti;
3. realizzazione del ripostiglio n.2 con accesso dalle scale comuni (civico 21 di Via Castelnuovo di Garfagnana);
4. apertura di un vano finestra nel ripostiglio n.2;
5. trasformazione in finestra di quello che originariamente era l'accesso carrabile al garage, con conseguente riduzione delle dimensioni;
6. trasformazione in vano porta di accesso all'attuale appartamento di quella che era la finestra del garage che affacciava nell'area esterna attualmente usata indebitamente.



3 - realizzazione
ripostiglio n.2



4 - realizzazione vano finestra in ripostiglio n.2

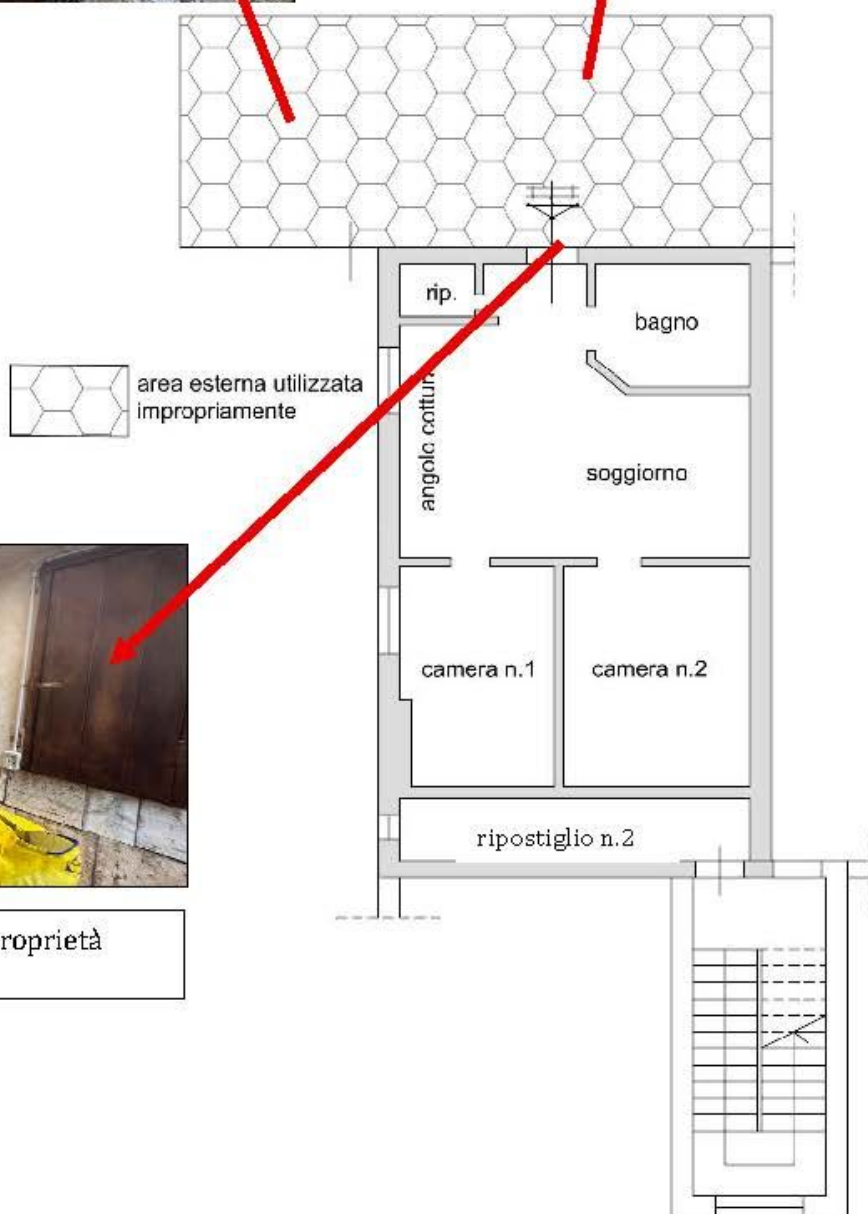


5 - accesso carrabile trasformato in finestra





6 - accesso all'attuale appartamento



Utilizzo di area esterna non di proprietà



Si segnala inoltre nel perimetro dell'area comune, attualmente in uso al garage trasformato in appartamento, la presenza della **centrale termica** che fa da base anche all'ampliamento del balcone all'appartamento soprastante (bene n.1).



Per quanto riguarda le difformità sopra descritte dovranno essere rimosse e dovrà essere **ripristinato lo stato quo ante dei luoghi**. L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una **S.C.I.A per ripristino** dello stato quo ante dei luoghi utilizzando il portale web del Comune di Roma *SUET* relativo al Municipio di appartenenza.

I costi per tali ripristini, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezziari DEI e dei costi per il conferimento presso discariche autorizzate del materiale di risulta, possono quantificarsi a corpo in € **10.000,00** che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, dunque decurtati dal prezzo finale di stima.

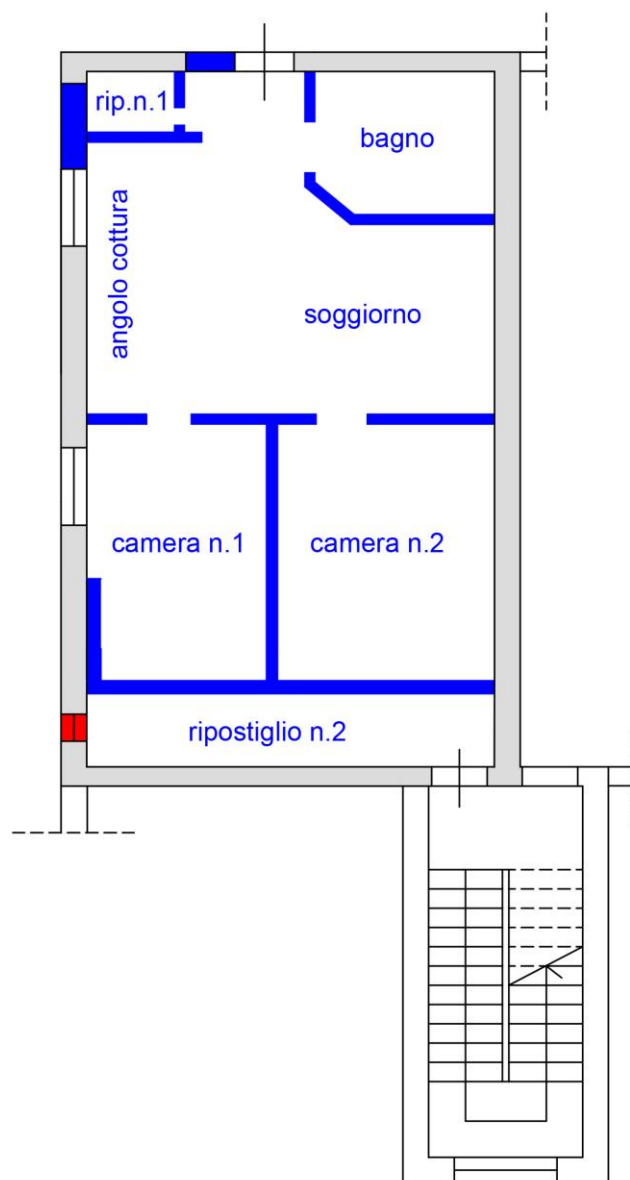
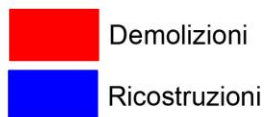


PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Castelnuovo di Garfagnana, 17

GARAGE

PIANO S1



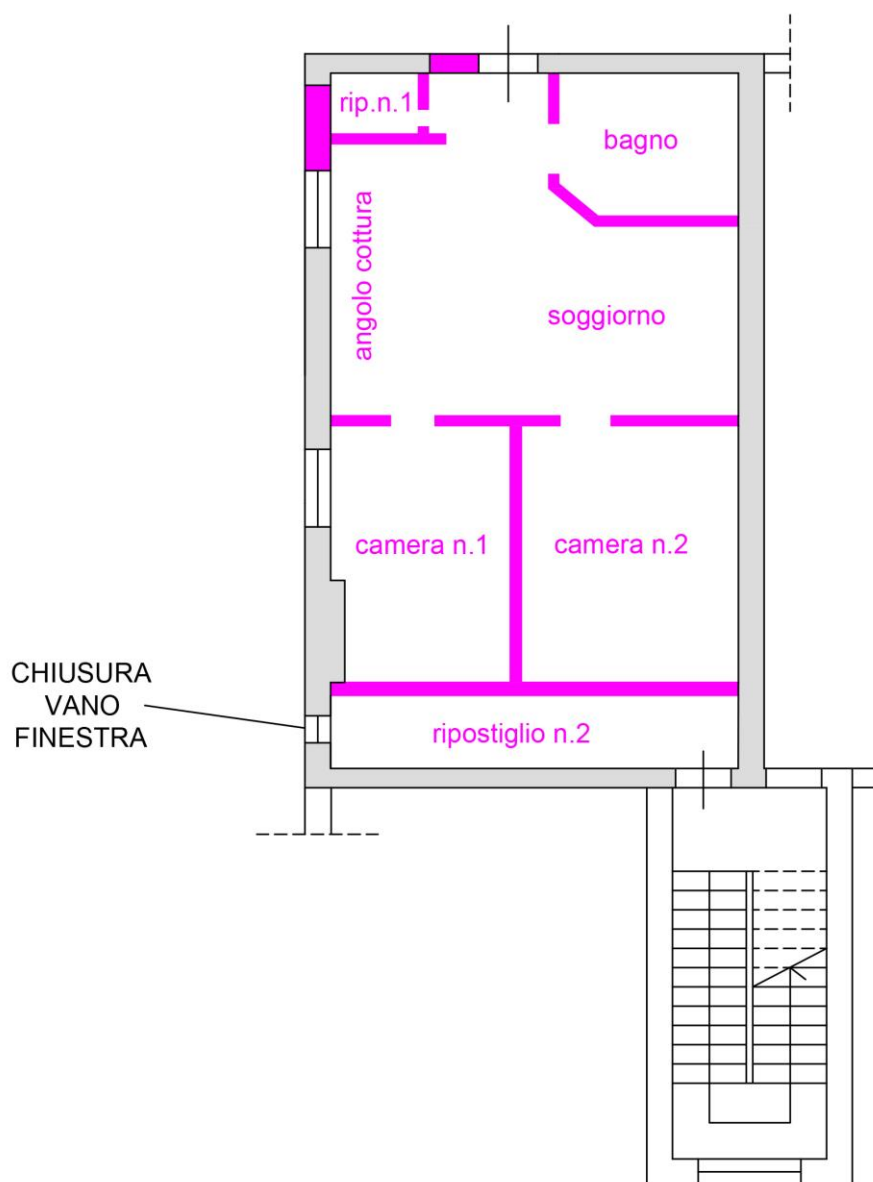
PLANIMETRIA RIPRISTINI

Via Castelnuovo di Garfagnana, 17

GARAGE

PIANO S1

 DEMOLIZIONI PER RIPRISTINO
STATO QUO ANTE



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è ricompreso in condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelnuovo di Garfagnana, 21, interno 1, piano 1°

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 1119, Sub. 510, Zc. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni Borsa immobiliari Roma (BIR);
 2. Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Zona Portuense - Trullo
Abitazioni: **2.450,00 €/mq**;
(Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri urbani & suburbi Zona sud- Il numero 2024)
 - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/TRULLO (Via Monte delle Capre)
Abitazioni di tipo economico **2.600,00 €/mq**;
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale Il semestre 2024)
 - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 148.000,00 / 72,00 mq = 2.055,55 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 2: € 185.000,00 / 80,00 mq = 2.312,50 €/mq;



– Immobile paragonabile n. 3: € 189.000,00 / 76,00 mq = 2.486,84 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(2.055,55 €/mq + 2.312,50 €/mq + 2.486,84 €/mq) / 3 = 6.854,89 €/mq / 3 = 2.284,96 €/mq
arrotondato a **2.300,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
2.450,00 €/mq + 2.600,00 €/mq + 2.300,00 €/mq / 3 = 7.350,00 €/mq / 3 = **2.450,00 €/mq**
Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
75,50 mq x 2.450,00 €/mq = € 184.975,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Castelnuovo di Garfagnana, 21, interno 1, piano 1°	75,50 mq	2.450,00 €/mq	€ 184.975,00	100,00%	€ 184.975,00
Valore di stima:					€ 184.975,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia	4.000,00	€
Ripristini	9.000,00	€

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia precedentemente stimati in € 4.000,00
€ 184.975,00 – € 4.000,00 = € 180.975,00
- i costi per i ripristini precedentemente stimati in € 9.000,00
€ 180.975,00 - € 9.000,00 = € 171.975,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5%.

€ 171.975,00 -5% = € 163.376,00 arrotondato a € 163.000,00

Valore finale di stima: € 163.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelnuovo di Garfagnana, 17, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 1119, Sub. 508, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni Borsa immobiliari Roma (BIR);
 2. Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Zona Portuense - Trullo
Box e posti auto: **1.600,00 €/mq**;
(Borsa Immobiliare di Roma - Quartieri urbani & suburbi Zona sud- Il numero 2024)
 - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/TRULLO (Via Monte delle Capre)
Box: **1.450,00 €/mq**;
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024)
 - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 55.000,00 / 85,00 mq = 647,05 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 2: € 78.000,00 / 74,00 mq = 1.054,05 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 65.000,00 / 56,00 mq = 1.160,71 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 $(647,05 \text{ €/mq} + 1.054,05 \text{ €/mq} + 1.160,71 \text{ €/mq}) / 3 = 2.861,81 \text{ €/mq} / 3 = 953,93 \text{ €/mq}$
arrotondato a **950,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 $1.000,00 \text{ €/mq} + 1.450,00 \text{ €/mq} + 950,00 \text{ €/mq} / 3 = 4.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.333,33 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.300,00 €**
Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
78,00 mq x 1.300,00 €/mq = € 101.400,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Castelnuovo di Garfagnana, 17, piano S1	78,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 101.400,00	100,00%	€ 101.400,00
				Valore di stima:	€ 101.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristini	10000,00	€

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:
i costi per i ripristini precedentemente stimati in € 10.000,00

€ 101.400,00 – € 10.000,00 = € 91.400,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5%.
€ 91.400,00 -5% = € 86.830,00 arrotondato a € 87.000,00

Valore finale di stima: € 87.000,00

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 29/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Fascicolo condono
- ✓ Accesso agli atti municipio 11
- ✓ Quotazioni immobili paragonabili LOTTO 1
- ✓ Quotazioni immobili paragonabili LOTTO 2
- ✓ Quotazioni Agenzia delle entrate (OMI)
- ✓ Quotazioni B.I.R.
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Planimetrie stato dei luoghi
- ✓ Planimetrie difformità
- ✓ Foto
- ✓ Verbale di accesso



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

€ 163.000,00

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castelnuovo di Garfagnana, 21, interno 1, piano 1°**

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Castelnuovo di Garfagnana n°21, piano primo interno 1, in zona Portuense (municipio XI) periferia sud ovest della città all'interno del Grande Raccordo Anulare.

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è parte; è composto di cinque piani fuori terra completamente rivestito di cortina di colore chiaro. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti in sostituzione del notaio Camillo Verde il custode giudiziario avvocato Ilaria Baldinelli e la Sig.ra ***Omissis***, in qualità di proprietaria esecutata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione, l'appartamento si presenta in buone condizioni.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (condono 86/33784/10) come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia". I pavimenti sono tutti in grès così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, dotati di grate anti intrusione in materiale metallico di colore bianco, gli avvolgibili sono in pvc. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, i radiatori sono in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 1119, Sub. 510, Zc. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO:

Zona O DENOMINAZIONE: ZO 21 Monte delle Capre MUNICIPIO: XI

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:

> Aree di visuale

> Paesaggio degli Insediamenti Urbani

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:

> Vincoli Dichiarativi:

- Beni d'insieme valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Valle dei Casali

- Beni d'insieme zone di interesse archeologico - Villa Doria Pamphili, Villa Carpegna, Valle dei Casali.



• **Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Castelnuovo di Garfagnana, 17, piano S1**

L'immobile oggetto del pignoramento, è un garage di proprietà della **** Omissis ****, facente parte del fabbricato descritto precedentemente al LOTTO n.1 e ubicato al primo piano seminterrato (S1).

L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 17 di Via Castelnuovo di Garfagnana; il garage si raggiunge percorrendo una rampa asfaltata di proprietà comune agli altri condomini che conduce all'ingresso dell'immobile. Si tratta di un ampio garage finestrato attualmente usato come residenziale. Allo stato dei luoghi è stato realizzato un appartamento composto di due camere (una delle quali priva di finestra), soggiorno con angolo cottura, bagno (cieco), ripostiglio e cantina.

Si precisa che la rampa carrabile che giunge all'area esterna adiacente l'ingresso all'immobile, risulta essere di proprietà comune al fabbricato e pertanto non di proprietà dell'esecutata che la utilizza impropriamente.

L'area comune è caratterizzata da una copertura in polycarbonato ancorata ad una struttura in legno, tale zona è utilizzata dai fruitori dell'appartamento.

Il ripostiglio, anch'esso ricavata dall'originario garage, è raggiungibile soltanto dal corpo scala che serve l'intero fabbricato dal civico 21 di Via Castelnuovo di Garfagnana.

Durante il sopralluogo del 13.02.2025, avvenuto alla presenza del custode giudiziario, avvocato Ilaria Baldinelli in sostituzione del notaio Camillo Verde, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito (condono 86/33784/10) come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

I pavimenti sono in parte in grès, in parte in laminato effetto legno, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in grès. Gli infissi sono in pvc, dotati di grate anti intrusione in materiale metallico di colore bianco, gli avvolgibili non sono presenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 1119, Sub. 508, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO:

Zona O DENOMINAZIONE: ZO 21 Monte delle Capre MUNICIPIO: XI

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:

> Aree di visuale

> Paesaggio degli Insediamenti Urbani

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:

> Vincoli Dichiarativi:

- Beni d'insieme valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Valle dei Casali

- Beni d'insieme zone di interesse archeologico - Villa Doria Pamphili, Villa Carpegna, Valle dei Casali.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

€ 163.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Castelnuovo di Garfagnana, 21, interno 1, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 1119, Sub. 510, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	75,50 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà della **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Castelnuovo di Garfagnana n°21, piano primo interno 1, in zona Portuense (municipio XI) periferia sud ovest della città all'interno del Grande Raccordo Anulare. Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è parte; è composto di cinque piani fuori terra completamente rivestito di cortina di colore chiaro. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 13.02.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti in sostituzione del notaio Camillo Verde il custode giudiziario avvocato Ilaria Baldinelli e la Sig. **** Omissis ****, in qualità di proprietaria esecutata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione, l'appartamento si presenta in buone condizioni. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo assentito (condono 86/33784/10) come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia". I pavimenti sono tutti in grès così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, dotati di grate anti intrusione in materiale metallico di colore bianco, gli avvolgibili sono in pvc. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, i radiatori sono in alluminio.		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Castelnuovo di Garfagnana, 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 776, Part. 1119, Sub. 508, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	78,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento, è un garage di proprietà della **** Omissis **** facente parte del fabbricato descritto precedentemente al LOTTO n.1 e ubicato al primo piano seminterrato (S1). L'accesso carrabile è garantito da un cancello elettrico in materiale metallico al civico 17 di Via Castelnuovo di Garfagnana; il garage si raggiunge percorrendo una rampa asfaltata di proprietà comune agli altri condomini che conduce all'ingresso dell'immobile. Si tratta di un ampio garage finestrato attualmente usato come residenziale. Allo stato dei luoghi è stato realizzato un appartamento composto di due camere (una delle quali priva di finestra), soggiorno con angolo cottura, bagno (cieco) e due ripostigli. Si precisa che la rampa carrabile che giunge all'area esterna adiacente l'ingresso all'immobile, risulta essere di proprietà comune al fabbricato e pertanto non di proprietà dell'esecutata che la utilizza impropriamente. L'area comune è caratterizzata da una copertura in polycarbonato ancorata ad una struttura in legno, tale zona è utilizzata dai fruitori dell'appartamento. Il ripostiglio, anch'esso ricavata dall'originario garage, è raggiungibile soltanto dal corpo scala che serve l'intero fabbricato dal civico 21 di Via Castelnuovo di Garfagnana. Durante il sopralluogo del 13.02.2025, avvenuto alla presenza del custode giudiziario, avvocato Ilaria Baldinelli in sostituzione del notaio Camillo Verde, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, accertando che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici nonché all'ultimo titolo assentito (condono 86/33784/10) come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia". Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. I pavimenti sono in parte in grès, in parte in laminato effetto legno, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in grès. Gli infissi sono in pvc, dotati di grate anti intrusione in materiale metallico di colore bianco, gli avvolgibili non sono presenti.		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutata e dai suoi figli		

