
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE PERIZIA PER CORREZIONE ERRORE MATERIALE INDIVIDUATO A PAG 60/71 e 61/71

La scrivente rimette la presente perizia, che sostituisce integralmente la relazione di stima depositata il 23/05/2023 annotando, per il LOTTO N 4, che per errore materiale alle pagine 60 e 61 era riportato un valore di stima di euro 79.100,00 anziché euro 82.100,00.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2022 del R.G.E.

promossa da

PURPLE SPV S.r.l.

Partita IVA: 04846340265

VIA Vittorio ALFIERI 1

31015 - CONEGLIANO (TV)

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 1	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2	18
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22



Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	29
Lotto 3.....	30
Descrizione.....	30
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali	41
Lotto 4	42
Descrizione.....	42
Completezza documentazione ex art. 567	43
Titolarità	43
Confini	44
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali	44
Precisazioni.....	46
Stato conservativo.....	46
Parti Comuni.....	46



Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali	53
Stima / Formazione lotti	54
Lotto 1	54
Lotto 2	56
Lotto 3	58
Lotto 4	60
Riepilogo bando d'asta.....	63
Lotto 1	63
Lotto 2	64
Lotto 3	65
Lotto 4	66
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2022 del R.G.E.	67
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 62.500,00	67
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 76.650,00	67
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 64.900,00	68
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 82.100,00	69
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	70
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 3, piano 1	70
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 4, piano 1	70
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 5, piano 2	70
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 6, piano 2	70



INCARICO

In data 20/10/2022, la sottoscritta Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli, 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com;eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it;info@pec.studiouttaro.it, Tel. 06 372 99 79, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°87719 N 12°57120 E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°87719 N 12°57120 E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°87719 N 12°57120 E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°87719 N 12°57120 E)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino.

Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana.

L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggita è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così come è limitrofo il quartiere Alessandrino.

La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico, come il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle.

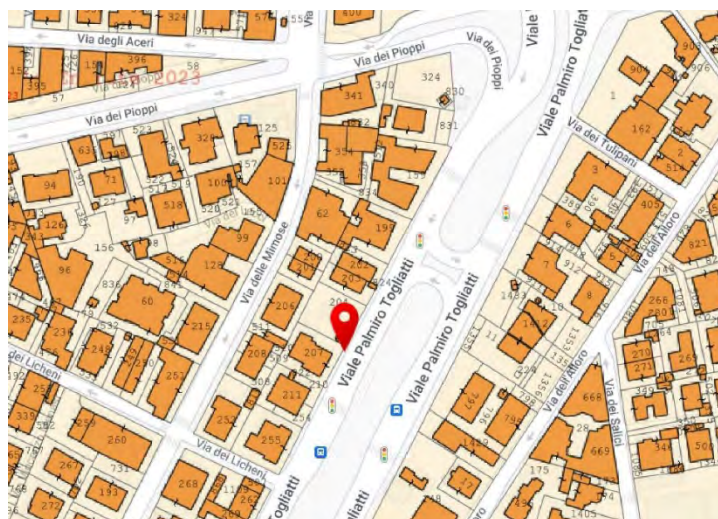
L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al primo piano si trova l'unità immobiliare interno 3.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale, a sinistra e introduce direttamente al vano scala, al primo piano, sulla destra, si trova l'abitazione interno 3, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 5.

L'alloggio è composto da disimpegno, cucina, camera con balcone e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si annota che la documentazione ex articolo 567 è costituita dalla relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, nella quale si precisa che "nella denuncia di successione di registrata a il giorno

al Numero di repertorio , trascritta il ai NN. , gli immobili oggetto di relazione non sono riportati."

Nella predetta relazione notarile risulta errato il nome del notaio Casini Armando, che rogì l'atto di compravendita del 20/02/1980, nella relazione è citato erroneamente come .

La scrivente annota che, catastalmente, le porzioni immobiliari staggite sono ancora intestate alla de cuius . Si precisa infine che per gli immobili pignorati è stata presentata dal Notaio

Montali Roberto di Chiaravalle (AN) in data accettazione tacita di eredità, inoltrata presso

Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 05/07/2021 formalità 61210, nel Quadro D della trascrizione si legge: "con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra nata a e deceduta il , da parte

del marito e delle figlie e nascente da atto di

mutuo ai rogiti del notaio Montali Roberto da Chiaravalle in data 28/03/2006 rep. 97544 iscritto in data 04/04/2006 titolo già depositato presso codesto ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 04/04/2006 ai nn. 40056/11865 cui abbiasi pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità. Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito."

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

)

Nato a

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

)

Nata a

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

)

Nata a

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

- (Proprietà 1/3)

- (Proprietà 1/3)

- (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'abitazione interno 3 piano primo, distinta dal subalterno 5, confina con vano scala, abitazione interno 4, distacchi privati per due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,00 mq	40,50 mq	1,00	40,50 mq	3,00 m	Primo
Balcone	1,90 mq	2,20 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1980 al 20/02/2023		Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 207, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 41 mq Rendita € 361,52 Piano 1

Si annota che a seguito della mancata dichiarazione di successione la porzione immobiliare distinta al Foglio 948 Particella 207 Subalterno 5 risulta catastalmente ancora intestata alla Sig.ra CF, nata a e deceduta a ,
e non agli attuali proprietari dell'immobile che sono:

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	948	207	5	4	A4	3	2,5	41 mq	361,52 €	1	

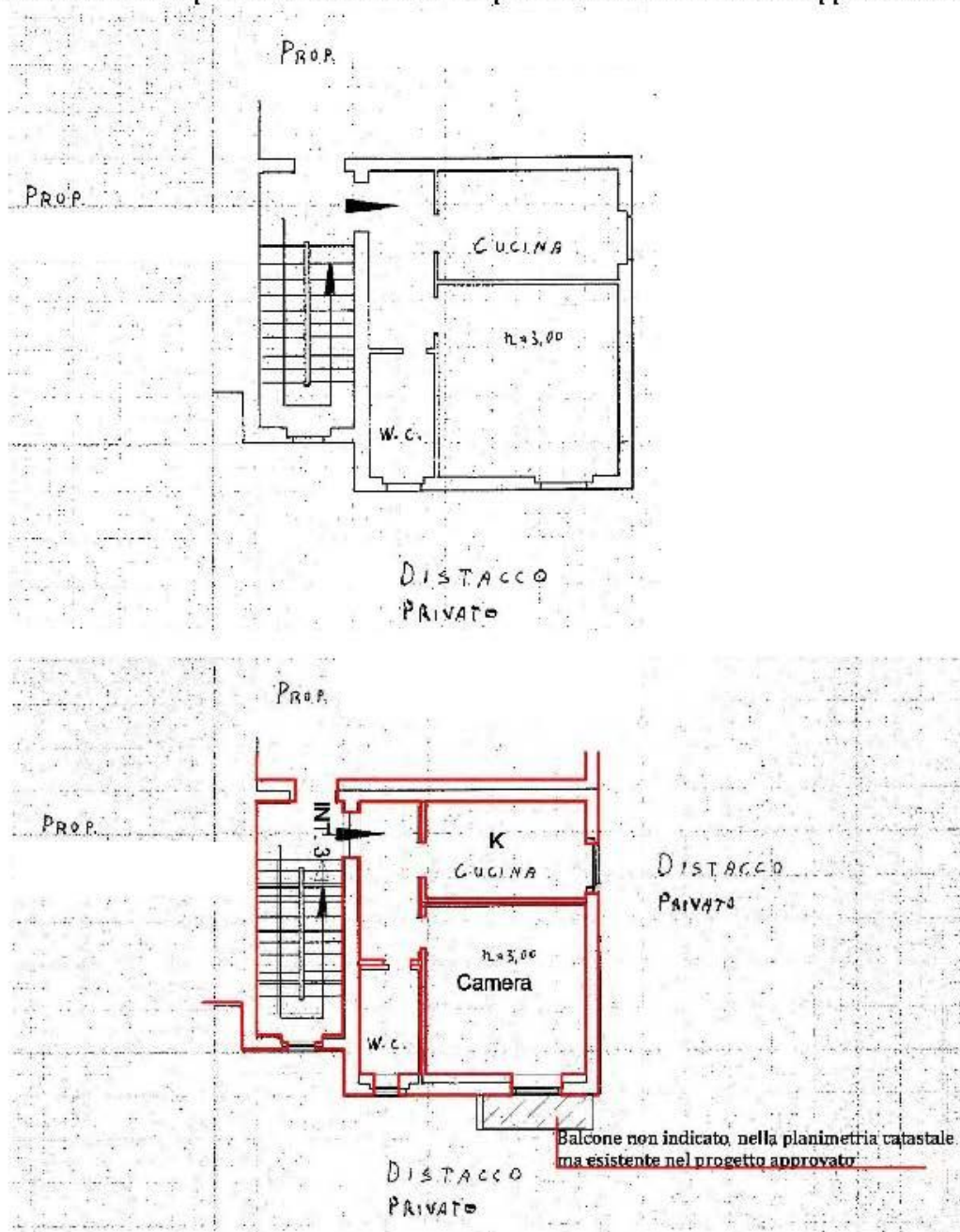


Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La porzione immobiliare non corrisponde alla planimetria depositata in catasto il 09/09/1959 a causa della mancata rappresentazione del balcone prospettante su distacco privato (cfr. allegati 2 e 3).

Di seguito si inseriscono la planimetria catastale e la planimetria del rilievo sovrapposta al catastale



PRECISAZIONI

Si precisa che nel corso del sopralluogo avvenuto il 7 dicembre 2022 si è riscontrato che le unità immobiliari staggite sono identificate sul posto da differenti interni, per l'abitazione distinta catastalmente dal subalterno 5 interno 3, si annota che sul posto è individuata correttamente

dall'interno 3 come citato nel contratto di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato e delle zone comuni è scadente.

La porzione immobiliare è in mediocre stato di manutenzione necessitando di opere di manutenzione straordinaria relative in particolare agli impianti, mancanti di certificazioni, agli infissi e alle pavimentazioni risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

PARTI COMUNI

A seguito degli accessi effettuati il 21/11/2022, il 25/11/2022 ed il 07/12/2022, si può affermare che le uniche parti comuni afferenti l'unità immobiliare sono costituite da: corte di accesso al fabbricato, vano scala, terrazzo di copertura con servizi (cfr. allegati n. 8 e n. 9 atti di provenienza 1980 e 1956).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio Giuseppe PAMPERSI di Roma del 26/09/1956 Rep. 8217 trascritto a Roma il 27/09/1956 al numero di formalità 36373 (cfr. allegato n. 9 atto Pampersi e allegata planimetria) l'articolo 4°) attesta l'esistenza di una "servitù di passaggio per persone su una striscia lunga metri 16,15 (metri sedici virgola quindici) e larga metri 6 (sei) a partire dal Viale della Botanica e confinante con il lotto 94 si precisa che per gli ultimi metri ml 2,15 (metri due virgola quindici) la larghezza è di soli metri 5 (cinque) e cioè nel punto terminale della servitù stessa.

L'Art. 6°) cita inoltre che "il complesso immobiliare compravenduto risulta delimitato in rosso nella pianta che firmata dalle parti e da me Notaio si allega sub A. La zona costituita in servitù è delimitata interamente in colore azzurro nella pianta sopralliegata."

Di seguito si inserisce la planimetria allegata all'atto di compravendita del 1956 dove si evidenzia la striscia di terreno soggetta a servitù di passaggio



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare interno 3, fu edificato tra il 1953 ed il 1955, ha esposizione sud est, sud ovest, costruito secondo le tipologie edilizie dell'epoca con fondazioni a sacco in pietrame di tufo e "muratura alla romana" fatta di pietrame di tufo con ricorsi di mattoni, copertura piana e solai costruiti in opera con travetti in ferro e tavelloni, come descritto nella relazione di abitabilità del 20/03/1959 (cfr. allegato n. 11).

L'edificio è costituito da piano terra, primo secondo e lastrico solare praticabile, quest'ultimo pavimentato con guaina impermeabile e dove sono posti i servizi costituiti da cabina idrica, lavatoio e stenditoio; il piccolo fabbricato non ha impianto elevatore.

Il vano scala, formato da due rampe per piano, conduce al terrazzo comune e ai servizi che sono in stato d'uso scadente.

Le murature esterne sono intonacate e finite con graffiato plastico oramai vetusto, le murature interne, anche nel vano scala, sono intonacate e semplicemente tinteggiate.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre, databili all'epoca della costruzione, in legno verniciate in bianco, a doppio battente e con vetro singolo, serrande esterne in pvc.

L'abitazione fruisce d'impianto idrico, elettrico che non è posto sotto traccia, impianto termico autonomo a gas, con tubazioni esterne; nell'appartamento è installato uno split per il raffrescamento estivo.

L'alloggio, in stato mediocre e con finiture datate, ha pavimenti in parte ancora in marmette di cemento, il bagno ha invece pavimento e rivestimento in ceramica, la camera da letto ha pavimento in ceramica e affaccia su un piccolo balcone, quest'ultimo, rappresentato nel grafico di progetto approvato con licenza edilizia 3151/1953, non è tuttavia rappresentato nella planimetria catastale d'impianto datata 09/09/1959.

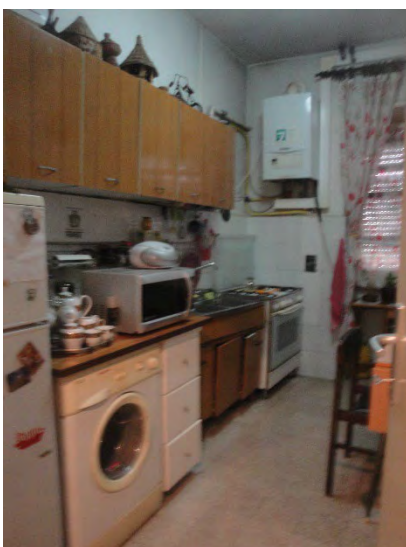
L'abitazione non ha cantina né posto auto.

Di seguito fotografie del fabbricato e dell'abitazione

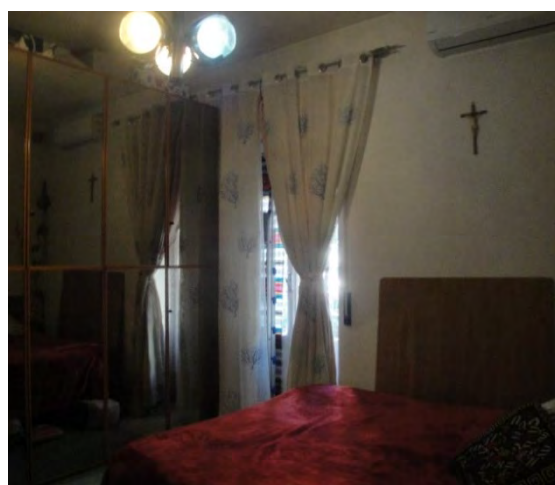




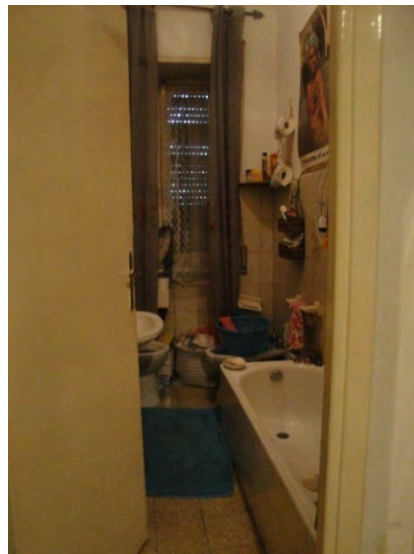
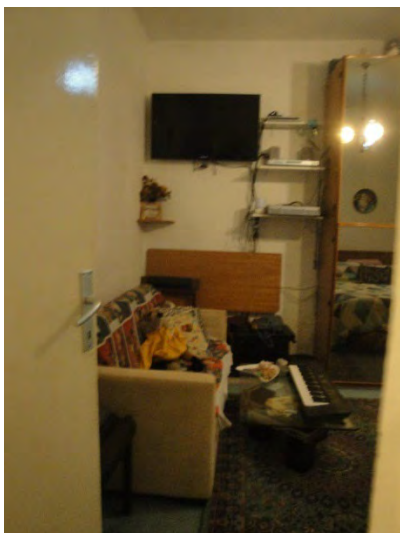
N. 4 VISTA DELLA CUCINA



N. 5- 6 VISTE DELLE CAMERE



N. 7- 8 VISTE DEL BAGNO





STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/03/2000
- Scadenza contratto: 11/03/2019
- durata del contratto dal giorno 11/03/2019 al 10/03/2021 contratto che si è tacitamente rinnovato sino al 10/03/2025

Si precisa che la porzione immobiliare sita in Roma in Viale Palmiro Togliatti 579 Cat. A/4 Foglio 948 particella 207 sub 5, piano primo, interno 3, è condotta in locazione dalla Sig.ra , nata a ivi residente. Il contratto di locazione stipulato tra il Sig.

C,F. e la Sig.ra , fu registrato presso l'ufficio del registro di Jesi l'11 marzo 2000, nel contratto si legge che il canone concordato è di euro 7.200,00 annui corrispondenti a euro 600,00 mensili, nel verbale di sopralluogo la Sig.ra dichiara bensì di versare un canone mensile di euro 400,00. Il contratto predetto è valido e opponibile alla procedura (cfr. allegato 13)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il suddetto canone non è da ritenersi "vile" in quanto nella zona di Centocelle-Palmiro Togliatti, le quotazioni di affitto sono comprese tra euro 9,00/9,50 al metro quadrato.



Si annota che la Sig.ra, versa alla proprietà una somma di euro 55,00 mensili per i consumi comuni dovuti a pulizia scale e consumi di acqua.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1956 al 20/02/1980	, nato il , proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio in Roma Giuseppe PAMPERSI	26/09/1956	8217	1890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	27/09/1956	53788	36373
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1980 al 05/07/2021	nata a) il , proprietario per di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ARMANDO CASINI in Roma	20/02/1980	536208	12565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/1980	17026	12910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2021 al 20/02/2021	, nato il a , proprietario per la quota di 1/3., nata il a , proprietaria per la quota di 1/3. , nata il a) proprietaria per la quota di 1/3. Codice Fiscale/P.IVA:	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 21/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/02/2022

Reg. gen. 10552 - Reg. part. 7421

Quota: 1/1

A favore di PURPLE SPV S.r.l.

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 948, con il numero di particella 207, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: -Sistema insediativo -Città consolidata- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1.

Norme tecniche di attuazione dettate dal PRG: art. 44, 45, 46.

Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1.



Carta per la qualità: immobile non ricompreso nella Carta per la qualità.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021, la particella immobiliare è individuata nella:



Tavola A - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Tavola B - Aree Urbanizzate del PTPR
Tavola C - Sistema dell'Insediamento Contemporaneo - Tessuto Urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui la porzione immobiliare è parte, secondo gli accertamenti eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Roma, dove sono stati rintracciati i fascicoli dei progetti originali, è costruito a seguito della richiesta di variante al primo progetto, protocollo 27365/1951, approvato con licenza edilizia 541 del 21 marzo 1952 e riguardante un villino da costruirsi in località Centocelle Via di Piano Regolatore (cfr allegato n. 11), successivamente, con protocollo 18326/1953 fu presentata una prima richiesta di variante, respinta dalla V Ripartizione Urbanistica Edilizia Privata con la seguente motivazione: "la progettata costruzione non può essere autorizzata perché l'altezza supera quella di m. 8,50 prescritta". Alla predetta bocciatura della Commissione Edilizia, segue una nuova richiesta di variante, di cui al protocollo 26201/1953, consentita per l'ampliamento del villino esistente, il cui progetto fu approvato dalla C.E. del 21/01/52, con motivazione: .."limiti regolamentari e conforme al n.o. della III Z.A.T. (nulla osta per servitù aeronautiche cfr. all. n. 11). Il progetto rimane invariato nelle disposizioni." (cfr. allegato n. 11 grafici di progetto).

La variante approvata con parere favorevole del 5 dicembre 1953 e licenza edilizia 3151 del 24 dicembre 1953 (cfr. allegato n. 10), prevedeva l'ampliamento del villino già edificato con la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica di tre piani, contiguo al detto edificio e con ingresso diversificato; ogni piano composto da due appartamenti di una camera, cucina e bagno. La scala di collegamento formata da due rampe e i servizi -cabina idrica, lavatoio e stenditoio- posti sul terrazzo comune.

La costruzione in variante è stata dichiarata abitabile con licenza n. 451 del 9 aprile 1959.

Il progetto approvato, poco dettagliato nelle misurazioni delle murature e delle finestre, non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, la cucina è di minori dimensioni rispetto al grafico di progetto (3,71 x 2,23 anziché 3,9x3,00), variazione causata dallo spostamento del tramezzo divisorio a vantaggio della camera da letto. Infine nella planimetria catastale è omesso il balcone.

Si annota tuttavia che la relazione di abitabilità, datata 14/02/1959, nelle osservazioni dichiarava: "salvo lievi varianti interne (differenti tramezzature), non in contrasto col Regolamento Edilizio, la costruzione è conforme al progetto approvato. È stato ottemperato quanto disposto dall'ufficio d'igiene. Non è stato impiegato il c/a (cemento armato)."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come sopradescritto lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente al progetto approvato, che non è molto dettagliato nelle misure, quindi, pur se la relazione di abitabilità affermava: "salvo lievi varianti interne (differenti tramezzature), non in contrasto col Regolamento Edilizio, la costruzione è conforme al progetto approvato...", la scrivente ritiene necessaria, alla luce del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, la presentazione di CILA in sanatoria, da presentare allo Sportello Unico Edilizio del



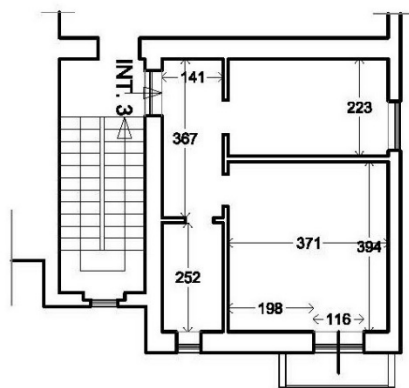
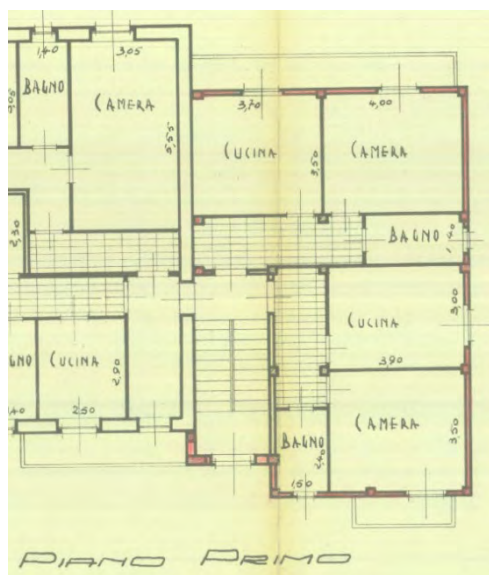
Municipio competente.

I costi di detta pratica urbanistica e amministrativa si computano come di seguito:

- Diritti di Segreteria da versare al Municipio competente (Municipio VII) euro 251,24;
- Sanzione pecuniaria per ripristino opere difformi eseguite, euro 1.000,00;
- Spese per elaborazione del grafico di progetto, domanda, relazione tecnica e Docfa di aggiornamento della planimetria catastale, con inserimento del balcone, a firma di professionista iscritto a Albo professionale, euro 2.500,00.

Totale costi previsti euro 3751,24, oneri che si approssimano per eccesso a euro 4.000,00.

Stralcio della variante presentata con protocollo 26201/1953 Rilievo dell'interno 3 subalterno 5



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi l'immobile non è gestito in condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 4, piano 1.

DESCRIZIONE

L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino.

Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana.

L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggita è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle.

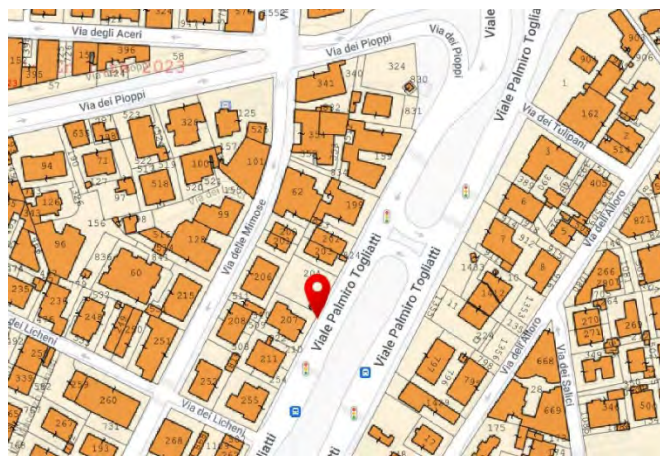
L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al primo piano si trova l'unità immobiliare interno 4.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale a sinistra e introduce al vano scala, al primo piano si trova l'abitazione interno 4, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 6.

L'alloggio è composto da disimpegno, camera, cucina con balcone e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si annota che la documentazione ex articolo 567 è costituita dalla relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, nella quale si precisa che "nella denuncia di successione di registrata a il giorno

al Numero di repertorio , trascritta il ai NN. 1, gli immobili oggetto di relazione non sono riportati."

Nella predetta relazione notarile risulta errato il nome del notaio Casini Armando, che rogò l'atto di compravendita del 20/02/1980, nella relazione è citato erroneamente come .

La scrivente annota che, catastalmente, le porzioni immobiliari staggite sono ancora intestate alla de cuius . Si precisa infine che per gli immobili pignorati è stata presentata dal Notaio

Montali Roberto di Chiaravalle (AN) in data accettazione tacita di eredità, inoltrata presso

Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di formalità, nel

Quadro D della trascrizione si legge: "con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra nata a e deceduta il , da parte

del marito e delle figlie nascente da atto di

mutuo ai rogiti del notaio Montali Roberto da Chiaravalle in data 28/03/2006 rep. 97544 iscritto in data

04/04/2006 titolo già depositato presso codesto ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 04/04/2006

ai nn. 40056/11865 cui abbiassi pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità. Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito."

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

)

Nato a 3

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

)

Nata a

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale: T

)

Nata a

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

- (Proprietà 1/3)

- (Proprietà 1/3)

- (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



L'abitazione interno 4 piano primo, distinta dal subalterno 6, confina con vano scala, abitazione interno 3, distacchi privati per due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,50 mq	48,50 mq	1,00	48,50 mq	3,00 m	Primo
Balcone	5,60 mq	5,80 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1980 al 20/02/2023 CF	nata a (	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 207, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 52,00 mq Rendita € 361,52 Piano 1

Si annota che a seguito della mancata dichiarazione di successione la porzione immobiliare distinta al Foglio 948 Particella 207 Subalterno 6 risulta catastalmente ancora intestata alla Sig.ra CF , nata a e deceduta a , e non agli attuali proprietari dell'immobile che sono:

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	948	207	6	4	A4	3	2,5	52,00 mq	361,52 €	1	

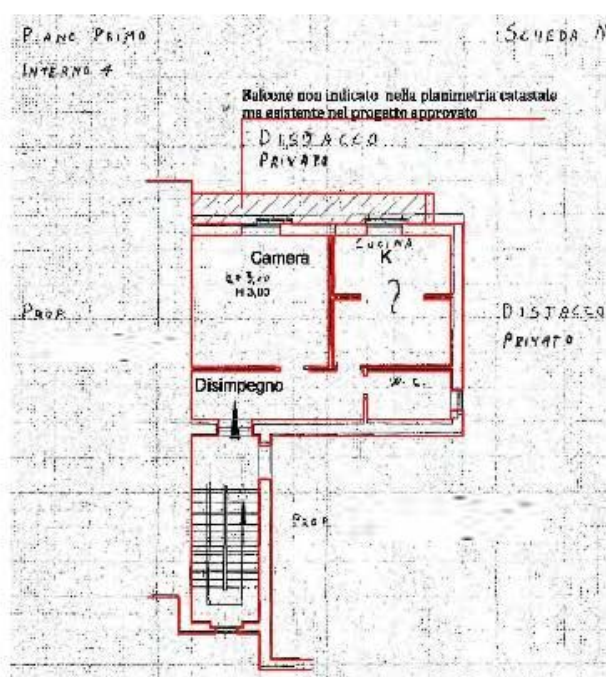
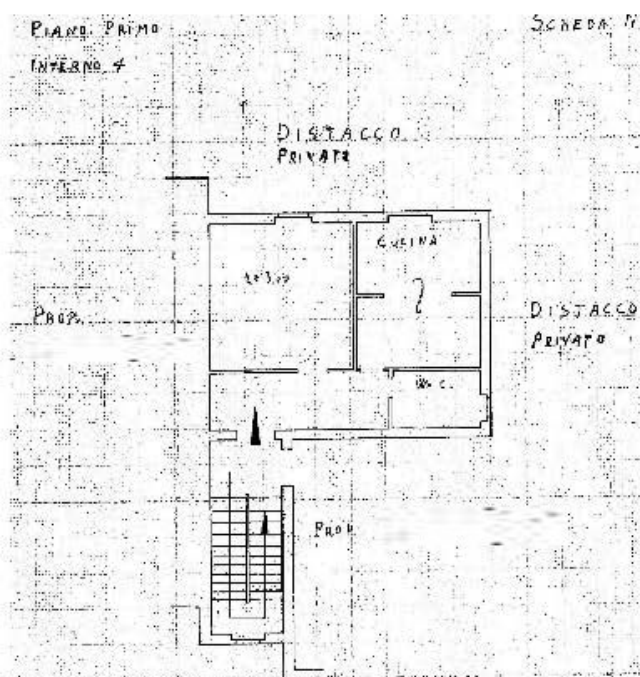


Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La porzione immobiliare non corrisponde alla planimetria depositata in catasto il 09/09/1959 a causa della mancata rappresentazione del balcone prospettante su distacco privato (cfr. allegati 2 e 5).

Di seguito si inseriscono stralcio della planimetria catastale e stralcio della planimetria del rilievo sovrapposta al catastale con evidenziato il balcone non rappresentato



PRECISAZIONI

Si precisa che nel corso del primo sopralluogo si è riscontrato che al primo piano il primo villino costruito nel 1952, contiguo all'edificio in cui sono le quattro abitazioni staggite, è comunicante con l'edificio limitrofo e che l'alloggio confinante con l'interno 4 è individuato anch'esso dall'interno 5, circostanza che ha generato nel tempo, così pure nel primo sopralluogo, disguidi. Le planimetrie catastali non evidenziano la fusione dei due edifici, che nascono tra loro separati, in quanto non sono rappresentati i due gradini ed il pianerottolo esistente, comunicante con l'edificio limitrofo, infine anche nel grafico di progetto si evidenzia la separazione delle due costruzioni adiacenti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato e delle zone comuni è scadente.

La porzione immobiliare è in medio stato d'uso, tuttavia con finiture vetuste databili all'epoca di edificazione dell'edificio, in particolare sono da rifare gli impianti privi di certificazione e gli infissi alquanto vetusti.

PARTI COMUNI

A seguito degli accessi effettuati il 21/11/2022, il 25/11/2022 ed il 07/12/2022, si può affermare che le uniche parti comuni afferenti l'unità immobiliare sono costituite da: corte di accesso al fabbricato, vano scala, terrazzo di copertura con servizi (cfr. allegati n. 8 e n. 9 atti di provenienza 1980 e 1956).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio Giuseppe PAMPERSI di Roma del 26/09/1956 Rep. 8217 trascritto a Roma il 27/09/1956 al numero di formalità 36373 (cfr. allegato n. 9 atto Pampersi e allegata planimetria) l'articolo 4° attesta l'esistenza di una "servitù di passaggio per persone su una striscia lunga metri 16,15 (metri sedici virgola quindici) e larga metri 6 (sei) a partire dal Viale della Botanica e confinante con il lotto 94 si precisa che per gli ultimi metri ml 2,15 (metri due virgola quindici) la larghezza è di soli metri 5 (cinque) e cioè nel punto terminale della servitù stessa." L'Art. 6° cita inoltre che "il complesso immobiliare compravenduto risulta delimitato in rosso nella pianta che firmata dalle parti e da me Notaio si allega sub A. La zona costituita in servitù è delimitata interamente in colore azzurro nella pianta soprallegata."

Di seguito si inserisce la planimetria allegata all'atto di compravendita del 1956 dove si evidenzia la striscia di terreno soggetta a servitù di passaggio



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare interno 4, fu edificato nel tra il 1953 ed il 1955, ha esposizione sud est, sud ovest, costruito secondo le tipologie edilizie dell'epoca con fondazioni a sacco in pietrame di tufo e "muratura alla romana" fatta di pietrame di tufo con ricorsi di mattoni, copertura piana e solai costruiti in opera con travetti in ferro e tavelloni, come descritto nella relazione di abitabilità del 20/03/1959 (cfr. allegato n. 11). L'edificio è costituito da piano terra, primo secondo e lastrico solare praticabile, quest'ultimo pavimentato con guaina impermeabile e dove sono posti i servizi costituiti da cabina idrica, lavatoio e stenditoio; il piccolo fabbricato non ha impianto elevatore.

Il vano scala, formato da due rampe per piano, conduce al terrazzo comune e ai servizi che sono in stato d'uso scadente. Le murature esterne sono intonacate e finite con graffiato plastico oramai vetusto, le murature interne, anche nel vano scala, sono intonacate e semplicemente tinteggiate.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre, databili all'epoca della costruzione, in legno verniciate in bianco, a doppio battente e con vetro singolo, serrande esterne in pvc. Tutte le finestre sono protette da

inferriate. L'abitazione fruisce d'impianto idrico, elettrico che non è posto sotto traccia, impianto termico autonomo a gas, con tubazioni esterne.

L'alloggio con esposizione sud est è in medio stato d'uso, ha finiture vecchie, con pavimenti in ceramica nella camera da letto che affaccia sul balcone; la cucina ed il bagno hanno identicamente pavimenti e rivestimenti in ceramica per un'altezza di circa metri 1,60. Il balcone che corre lungo la facciata è accessibile dalla porta finestra della cucina, quest'ultimo, rappresentato nel grafico di progetto approvato con licenza edilizia 3151/1953, non è tuttavia riportato nella planimetria catastale d'impianto datata 09/09/1959.

L'abitazione non ha cantina né posto auto.

Di seguito fotografie del fabbricato e dell'abitazione

10 - 11 VISTE ESTERNE



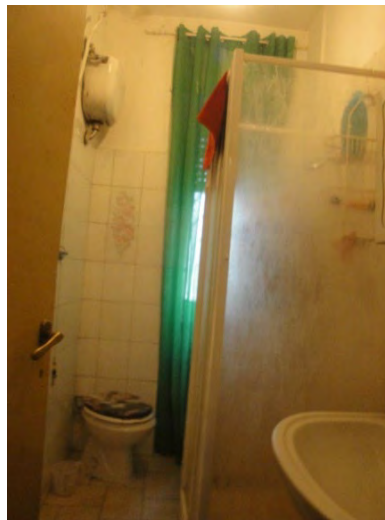
N. 12 - 13 VISTE DELLA CUCINA



N. 14 VISTA DELLA CAMERA



N. 15 - 16 VISTE DEL BAGNO



N. 17 VISTA DELL'INGRESSO



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- registrazione contratto: 11/09/2020
- data di stipula del contratto 30/06/2018
- durata del contratto dal giorno 01/07/2018 al 30/06/2022 contratto che si è tacitamente rinnovato sino al 30/06/2026

Si precisa che la porzione immobiliare sita in Roma in Viale Palmiro Togliatti 579 Cat. A/4 Foglio 948 particella 207 sub 6, piano primo, interno 4, è condotta in locazione dalla Sig.ra , nata a ivi residente, che il contratto stipulato il 1° luglio 2018 con durata di 4 anni, rinnovabili in assenza di comunicazione di disdetta da parte del locatore (Sig.), è stato registrato in data 11 settembre 2020, presso l'Ufficio territoriale di Roma 1 - Trastevere codice identificativo contratto, pertanto al momento attuale si deve intendere rinnovato sino al giugno 2026 (cfr. allegato n. 13).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il suddetto canone non è da ritenersi "vile" in quanto nella zona di Centocelle-Palmiro Togliatti, le quotazioni di affitto sono comprese tra euro 9,00/9,50 al metro quadrato.

Si annota che la Sig.ra , versa alla proprietà una somma di euro 40,00 mensili per i consumi dovuti a pulizia scale, consumi di acqua e oneri accessori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1956 al 20/02/1980	, nato il a , proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio in Roma Giuseppe PAMPERSI	26/09/1956	8217	1890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	27/09/1956	53788	36373
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1980 al 05/07/2021	nata a) il proprietario per di 1/1. Codice	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Fiscale/P.IVA:	Notaio ARMANDO CASINI in Roma	20/02/1980	536208	12565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/1980	17026	12910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2021 al 20/02/2021	, nato il a) , proprietario per la quota di 1/3. , nata il a) , proprietaria per la quota di 1/3. , nata il a) , proprietaria per la quota di 1/3. Codice Fiscale/P.IVA:	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 21/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/02/2022
Reg. gen. 10552 - Reg. part. 7421
Quota: 1/1
A favore di PURPLE SPV S.r.l.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 948, con il numero di particella 207, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione



del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: -Sistema insediativo -Città consolidata- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1, Norme tecniche di attuazione dettate dal PRG: art. 44, 45, 46.



Carta per la qualità: immobile non ricompreso nella Carta per la qualità.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021, la particella immobiliare è individuata nella:

Tavola A -Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Tavola B - Aree Urbanizzate del PTPR

Tavola C - Sistema dell'Insediamento Contemporaneo - Tessuto Urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui la porzione immobiliare è parte, secondo gli accertamenti eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Roma, dove sono stati rintracciati i fascicoli dei progetti originali, è costruito a seguito della richiesta di variante al primo progetto, protocollo 27365/1951, approvato con licenza edilizia 541 del 21 marzo 1952 e riguardante un villino da costruirsi in località Centocelle Via di Piano Regolatore (cfr allegato n. 11), successivamente, con protocollo 18326/1953 fu presentata una prima richiesta di variante, respinta dalla V Ripartizione Urbanistica Edilizia Privata con la seguente motivazione: "la progettata costruzione non può essere autorizzata perché l'altezza supera quella di m. 8,50 prescritta". Alla predetta bocciatura della Commissione Edilizia, segue una nuova richiesta di variante, di cui al protocollo 26201/1953, consentita per l'ampliamento del villino esistente, il cui progetto fu approvato dalla C.E. del 21/01/52, con motivazione: .."limiti regolamentari e conforme al n.o. della III Z.A.T. (nulla osta per servitù aeronautiche cfr. all. n. 11). Il progetto rimane invariato nelle disposizioni." (cfr. allegato n. 11 grafici di progetto).

La variante approvata con parere favorevole del 5 dicembre 1953 e licenza edilizia 3151 del 24 dicembre 1953 (cfr. allegato n. 10), prevedeva l'ampliamento del villino già edificato con la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica di tre piani, contiguo al detto edificio e con ingresso diversificato; ogni piano composto da due appartamenti di una camera, cucina e bagno. La scala di collegamento formata da due rampe e i servizi -cabina idrica, lavatoio e stenditoio- posti sul terrazzo comune.

La costruzione in variante è stata dichiarata abitabile con licenza n. 451 del 9 aprile 1959.

Il progetto approvato, poco dettagliato nelle misurazioni delle murature e delle finestre, non

corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, la cucina è spostata a confine col bagno e due limitati tramezzi creano due ambienti separati, di cui il primo è un piccolo tinello che anticipa la cucina, il vano inoltre ha dimensioni differenti (3,83x 3,43) rispetto al progetto approvato.

Si annota tuttavia che la relazione di abitabilità, datata 14/02/1959, nelle osservazioni dichiarava: "salvo lievi varianti interne (differenti tramezzature), non in contrasto col Regolamento Edilizio, la costruzione è conforme al progetto approvato. È stato ottemperato quanto disposto dall'ufficio d'igiene. Non è stato impiegato il c/a (cemento armato)."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

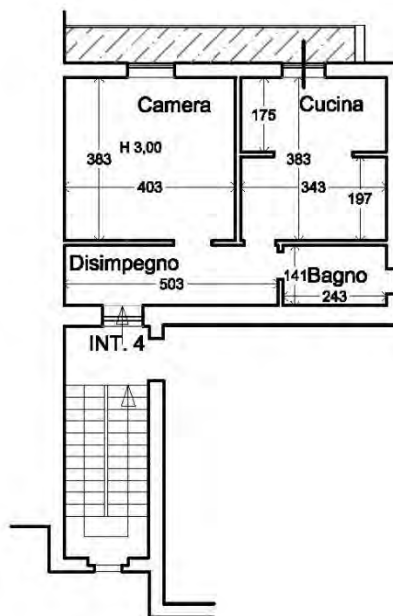
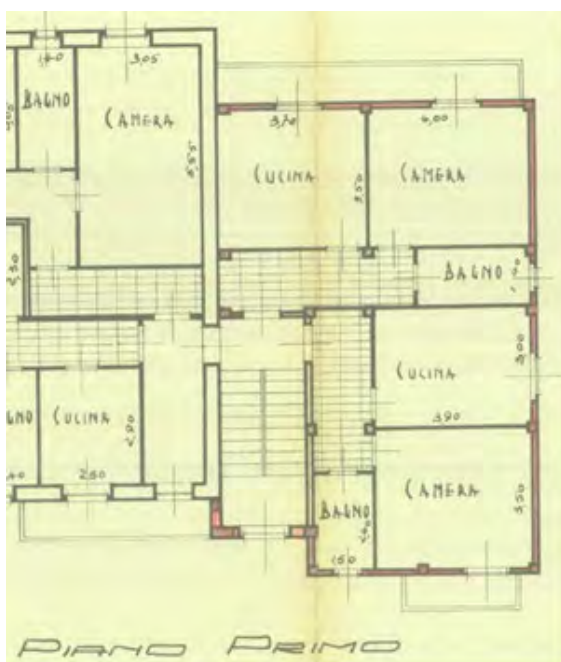
Come sopradescritto lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente al progetto approvato, che non è molto dettagliato nelle misure, quindi, pur se la relazione di abitabilità affermava: "salvo lievi varianti interne (differenti tramezzature), non in contrasto col Regolamento Edilizio, la costruzione è conforme al progetto approvato...", la scrivente ritiene necessaria, alla luce del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, la presentazione di CILA in sanatoria da presentare allo Sportello Unico Edilizio del Municipio competente.

I costi di detta pratica urbanistica e amministrativa si computano come di seguito:

- Diritti di Segreteria da versare al Municipio competente (Municipio VII) euro 251,24;
- Sanzione pecuniaria per ripristino opere difformi eseguite, euro 1.000,00;
- Spese per elaborazione del grafico di progetto, domanda, relazione tecnica e Docfa di aggiornamento della planimetria catastale, con inserimento del balcone, a firma di professionista iscritto a Albo professionale, euro 2.500,00.

Totale costi previsti euro 3751,24, oneri che si approssimano per eccesso a euro 4.000,00.

Stralcio della variante presentata con protocollo 26201/1953 Rilievo dell'interno 4 subalterno 6



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi l'immobile non è gestito in condominio.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 5, piano 2.

DESCRIZIONE

L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggita è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così come è limitrofo il quartiere Alessandrino.

La zona fruibile di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico, come il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle.

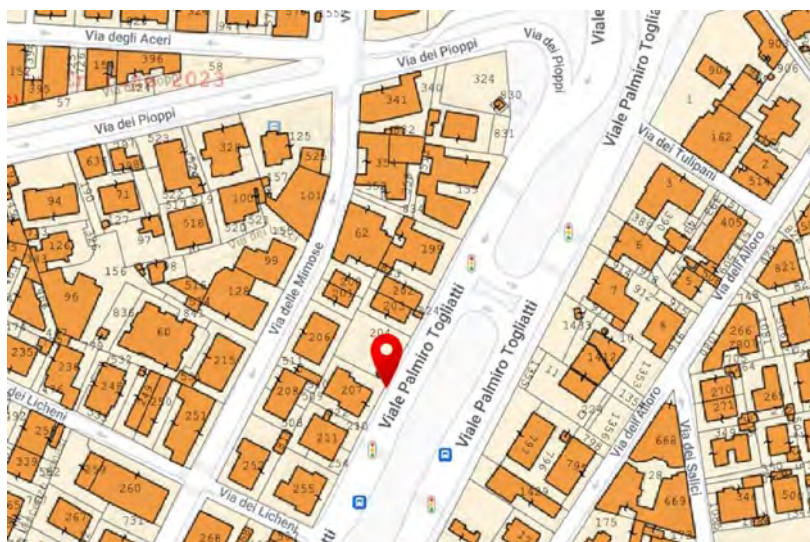
L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al secondo piano si trova l'unità immobiliare interno 5.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale, a sinistra e introduce direttamente al vano scala, al secondo piano, sulla destra, si trova l'abitazione interno 5, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 9.

L'alloggio è composto da disimpegno, cucina, camera con balcone e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si annota che la documentazione ex articolo 567 è costituita dalla relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, nella quale si precisa che "nella denuncia di successione di registrata a il giorno

al Numero di repertorio , trascritta il ai NN. , gli immobili oggetto di relazione non sono riportati."

Nella predetta relazione notarile risulta errato il nome del notaio Casini Armando, che rogò l'atto di compravendita del 20/02/1980, nella relazione è citato erroneamente come .

La scrivente annota che, catastalmente, le porzioni immobiliari staggite sono ancora intestate alla de cuius . Si precisa infine che per gli immobili pignorati è stata presentata dal Notaio

Montali Roberto di Chiaravalle (AN) in data 28/03/2006 accettazione tacita di eredità, inoltrata presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 05/07/2021 formalità 61210, nel Quadro D della trascrizione si legge: "con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra nata a il e deceduta il , da parte

del marito e delle figlie e nascente da atto di

mutuo ai rogiti del notaio Montali Roberto da Chiaravalle in data 28/03/2006 rep. 97544 iscritto in data 04/04/2006 titolo già depositato presso codesto ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 04/04/2006 ai nn. 40056/11865 cui abbiassi pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità. Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito."

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

()

Nato a

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

)

Nata a

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

)

Nata a

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

- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione interno 5 piano secondo, distinta dal subalterno 9, confina con vano scala, abitazione interno 6, distacchi privati per due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,00 mq	40,50 mq	1,00	40,50 mq	3,00 m	Secondo
Balcone	1,90 mq	2,20 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1980 al 20/02/2023 CF	nata a (	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 207, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 41,00 mq Rendita € 361,52 Piano 2

Si annota che a seguito della mancata dichiarazione di successione la porzione immobiliare distinta al Foglio 948 Particella 207 Subalterno 9 risulta catastalmente ancora intestata alla Sig.ra

CF, nata a) il e deceduta a Roma il ,
e non agli attuali proprietari dell'immobile che sono:

, , ,

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	948	207	9	4	A4	3	2,5	41,00 mq	361,52 €	2	

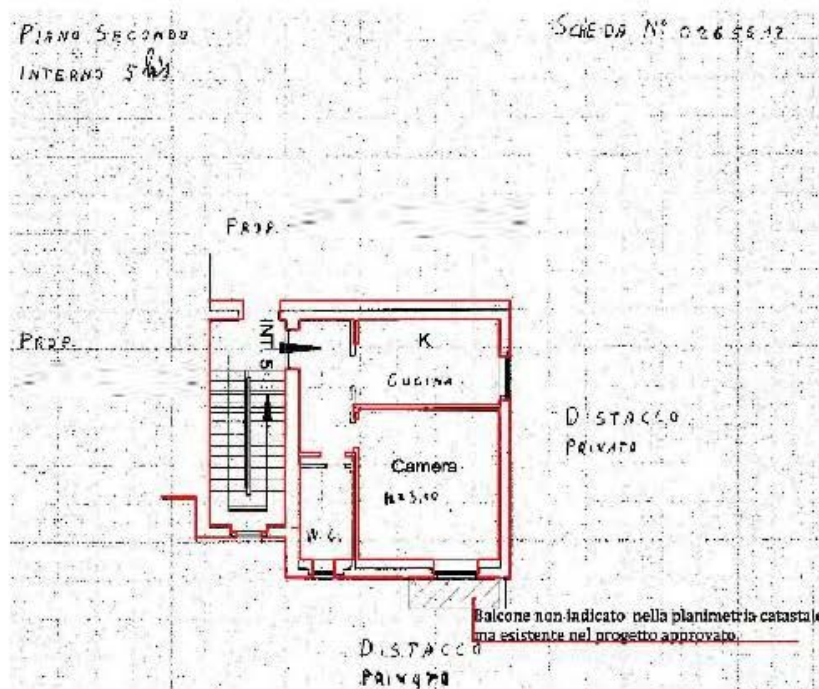
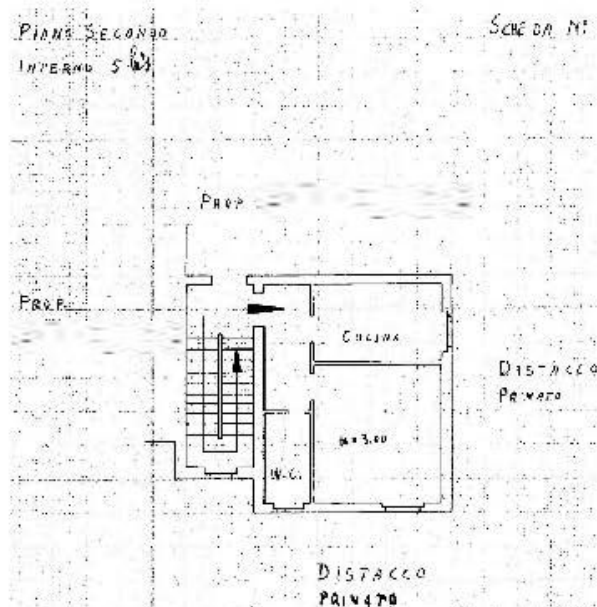


Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La porzione immobiliare non corrisponde alla planimetria depositata in catasto il 09/09/1959 a causa della mancata rappresentazione del balcone prospettante su distacco privato e per una maggiore apertura del vano porta della cucina (cfr. allegati 2 e 6).

Di seguito si inserisce stralcio della planimetria catastale e della planimetria del rilievo sovrapposta al catastale con evidenziato il balcone non rappresentato



PRECISAZIONI

Si precisa che nel corso del sopralluogo avvenuto il 7 dicembre 2022 si è riscontrato che le unità immobiliari staggite sono identificate sul posto da differenti interni, per l'abitazione distinta catastalmente al foglio 948 particella 207 subalterno 9, interno 5, si annota che sul posto essa è individuata dall'interno 7.

STATO CONSERVATIVO

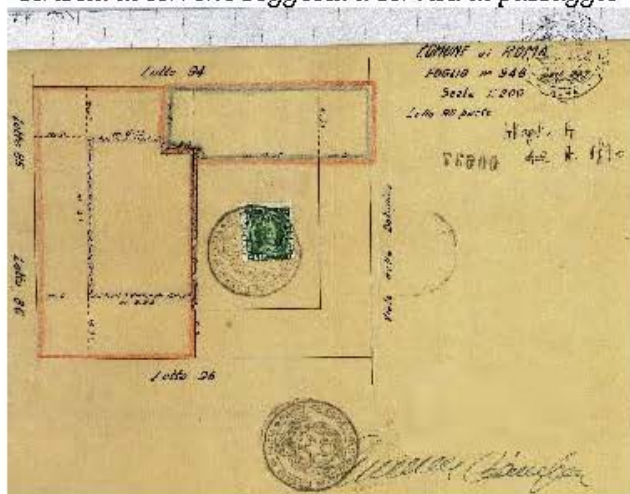
Lo stato di conservazione del fabbricato e delle zone comuni è scadente.

La porzione immobiliare è in normale stato d'uso, tuttavia con alcune finiture vetuste risalenti all'epoca di edificazione dell'edificio, in particolare sono da rifare gli impianti, privi di certificazione e gli infissi alquanto datati.

PARTI COMUNI

A seguito degli accessi effettuati il 21/11/2022, il 25/11/2022 ed il 07/12/2022, si può affermare che le uniche parti comuni afferenti l'unità immobiliare sono costituite da: corte di accesso al fabbricato, vano scala, terrazzo di copertura con servizi (cfr. allegati n. 8 e n. 9 atti di provenienza 1980 e 1956).

Di seguito si inserisce la planimetria allegata all'atto di compravendita del 1956 dove si evidenzia la striscia di terreno soggetta a servitù di passaggio



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio Giuseppe PAMPERSI di Roma del 26/09/1956 Rep. 8217 trascritto a Roma il 27/09/1956 al numero di formalità 36373 (cfr. allegato n. 9 atto Pampersi e allegata planimetria) l'articolo 4° attesta l'esistenza di una "servitù di passaggio per persone su una striscia lunga metri 16,15 (metri sedici virgola quindici) e larga metri 6 (sei) a partire dal Viale della Botanica e confinante con il lotto 94 si precisa che per gli ultimi metri ml 2,15 (metri due virgola quindici) la larghezza è di soli metri 5 (cinque) e cioè nel punto terminale della servitù stessa. L'Art. 6° cita inoltre che "il complesso immobiliare compravenduto risulta delimitato in rosso nella pianta che firmata dalle parti e da me Notaio si allega sub A. La zona costituita in servitù è delimitata interamente in colore

azzurro nella pianta soprallegata."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare interno 3, fu edificato tra il 1953 ed il 1955, ha esposizione sud est, sud ovest, costruito secondo le tipologie edilizie dell'epoca con fondazioni a sacco in pietrame di tufo e "muratura alla romana" fatta di pietrame di tufo con ricorsi di mattoni, copertura piana e solai costruiti in opera con travetti in ferro e tavelloni, come descritto nella relazione di abitabilità del 20/03/1959 (cfr. allegato n. 11).

L'edificio è costituito da piano terra, primo secondo e lastrico solare praticabile, quest'ultimo pavimentato con guaina impermeabile e dove sono posti i servizi costituiti da cabina idrica, lavatoio e stenditoio; il piccolo fabbricato non ha impianto elevatore.

Il vano scala, formato da due rampe per piano, conduce al terrazzo comune e ai servizi che sono in stato d'uso scadente.

Le murature esterne sono intonacate e finite con graffiato plastico oramai vetusto, le murature interne, anche nel vano scala, sono intonacate e semplicemente tinteggiate.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre, databili all'epoca della costruzione, in legno verniciate in bianco, a doppio battente e con vetro singolo, serrande esterne in pvc.

L'abitazione, dotata di portoncino d'ingresso di tipo blindato, fruisce d'impianto idrico, elettrico posto sotto traccia, impianto termico autonomo a gas; in normale stato d'uso con finiture medie, ha pareti semplicemente tinteggiate e pavimenti in ceramica, nel bagno le maioliche delle pareti sono posate per un'altezza di m 2,00, mentre nella cucina è maiolicata solo la muratura che ospita il lavello e la macchina del gas. La camera da letto, che ha pavimento in ceramica, affaccia su un piccolo balcone, quest'ultimo, rappresentato nel grafico di progetto approvato con licenza edilizia 3151/1953, non è tuttavia riportato nella planimetria catastale d'impianto datata 09/09/1959.

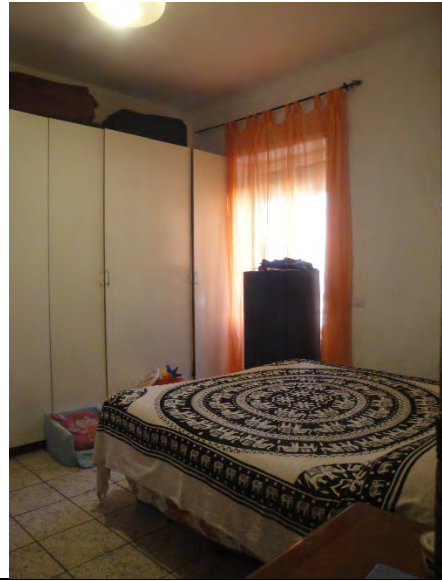
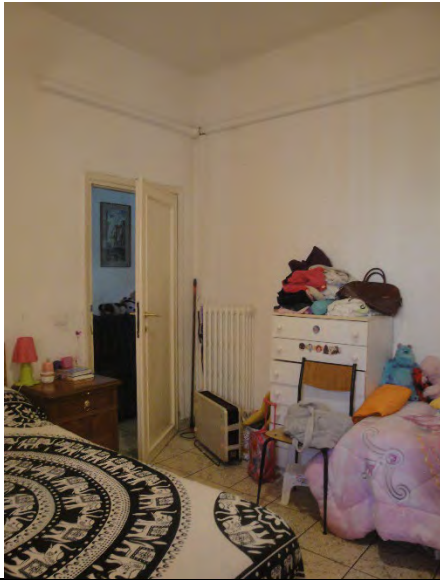
L'abitazione non fruisce di cantina né posto auto.

Di seguito fotografie dell'abitazione

N. 18 – 19 VISTE DELLA CUCINA



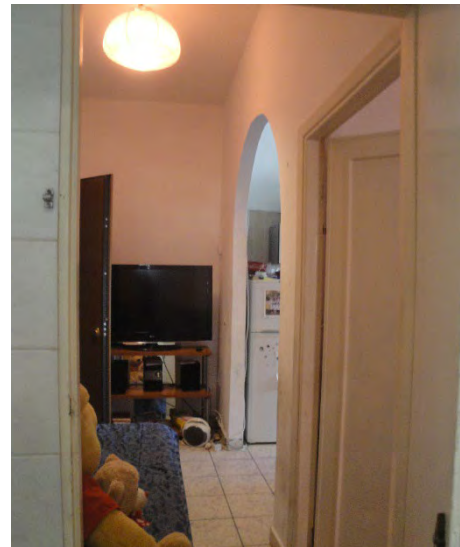
N. 20 -21 VISTE DELLA CAMERA



N. 22 VISTA DEL BAGNO



N. 23 VISTA DELL'INGRESSO



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/07/2021
- Scadenza contratto: 31/07/2025
- Scadenza disdetta: 31/01/2025



Si precisa che la porzione immobiliare sita in Roma in Viale Palmiro Togliatti 579 Cat. A/4 Foglio 948 particella 207 sub 9, piano secondo, interno 5, è condotta in locazione dalla Sig.ra , nata a ivi residente. Il contratto di locazione stipulato tra il Sig.

C.F. , locatore e la Sig.ra risulta stipulato il 25/07/2021 e registrato a Roma, Ufficio Territoriale Roma 1 Trastevere, codice identificativo TJN21T014812000JJ del 26/07/2021, durata del contratto dal 01/08/2021 al 31/07/2025, rinnovabile per altri quattro anni in assenza di disdetta.

Il contratto predetto stabilisce il canone di locazione in euro 5.400,00 annui, pari a euro 450.00 mensili oltre a euro 50,00 mensili per la fornitura di acqua e oneri accessori (cfr. allegato n. 13).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Il suddetto canone non è da ritenersi "vile" in quanto nella zona di Centocelle-Palmiro Togliatti, le quotazioni di affitto sono comprese tra euro 9,00/9,50 al metro quadrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1956 al 20/02/1980	, nato il a , proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio in Roma Giuseppe PAMPERSI	26/09/1956	8217	1890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	27/09/1956	53788	36373
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1980 al 05/07/2021	nata a) il , proprietario per di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ARMANDO CASINI in Roma	20/02/1980	536208	12565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/1980	17026	12910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 05/07/2021 al 20/02/2021	, nato il a , proprietario per la quota di 1/3., nata il a , proprietaria per la quota di 1/3. , nata il a) proprietaria per la quota di 1/3. Codice Fiscale/P.IVA:	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 21/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Roma 1 il 01/02/2022
 Reg. gen. 10552 - Reg. part. 7421
 Quota: 1/1
 A favore di PURPLE SPV S.r.l.
 Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 948, con il numero di particella 207, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: -Sistema insediativo -Città consolidata- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1, Norme tecniche di attuazione dettate dal PRG: art. 44, 45, 46.





Carta per la qualità: immobile non ricompreso nella Carta per la qualità.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021, la particella immobiliare è individuata nella:

Tavola A - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Tavola B - Aree Urbanizzate del PTPR

Tavola C - Sistema dell'Insediamento Contemporaneo - Tessuto Urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui la porzione immobiliare è parte, secondo gli accertamenti eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Roma, dove sono stati rintracciati i fascicoli dei progetti originali, è costruito a seguito della richiesta di variante al primo progetto, protocollo 27365/1951, approvato con licenza edilizia 541 del 21 marzo 1952 e riguardante un villino da costruirsi in località Centocelle Via di Piano Regolatore (cfr allegato n. 11), successivamente, con protocollo 18326/1953 fu presentata una prima richiesta di variante, respinta dalla V Ripartizione Urbanistica Edilizia Privata con la seguente motivazione: "la progettata costruzione non può essere autorizzata perché l'altezza supera quella di m. 8,50 prescritta". Alla predetta bocciatura della Commissione Edilizia, segue una nuova richiesta di variante, di cui al protocollo 26201/1953, consentita per l'ampliamento del villino esistente, il cui progetto fu approvato dalla C.E. del 21/01/52, con motivazione: .."limiti regolamentari e conforme al n.o. della III Z.A.T. (nulla osta per servitù aeronautiche cfr. all. n. 11). Il progetto rimane invariato nelle disposizioni." (cfr. allegato n. 11 grafici di progetto).

La variante approvata con parere favorevole del 5 dicembre 1953 e licenza edilizia 3151 del 24 dicembre 1953 (cfr. allegato n. 10), prevedeva l'ampliamento del villino già edificato con la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica di tre piani, contiguo al detto edificio e con ingresso diversificato; ogni piano composto da due appartamenti di una camera, cucina e bagno. La scala di collegamento formata da due rampe e i servizi -cabina idrica, lavatoio e stenditoio- posti sul terrazzo comune.

La costruzione in variante è stata dichiarata abitabile con licenza n. 451 del 9 aprile 1959.

Il progetto approvato, poco dettagliato nelle misurazioni delle murature e delle finestre, non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi perché sono cambiate le dimensioni della cucina che attualmente è più "stretta" (m. 3,71 x 2,23 anziché 3,90 x 3,00), modificata con lo spostamento del tramezzo divisorio a vantaggio della camera da letto.

Si annota tuttavia che la relazione di abitabilità datata 14/02/1959 nelle osservazioni dichiarava: "salvo lievi varianti interne (differenti tramezzature), non in contrasto col Regolamento Edilizio, la costruzione



è conforme al progetto approvato. È stato ottemperato quanto disposto dall'ufficio d'igiene. Non è stato impiegato il c/a (cemento armato)."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi, come sopraddeito, non corrisponde al progetto approvato per la differente posizione della tramezzatura che divide la cucina dalla camera e per la maggiore ampiezza del vano porta che si apre verso la cucina, inoltre nella planimetria catastale non è rappresentato il balcone.

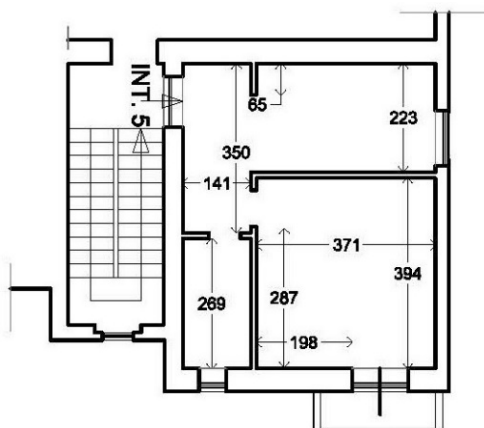
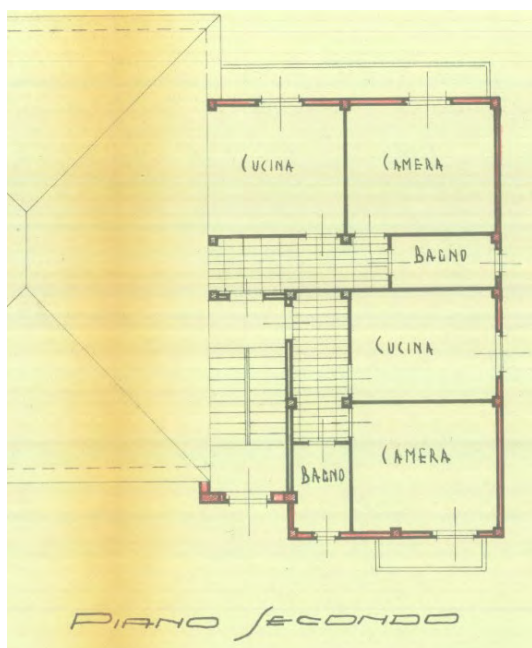
Quindi, pur se la relazione di abitabilità, datata 14/02/1959, nelle osservazioni dichiarava "salvo lievi varianti interne (differenti tramezzature), non in contrasto col Regolamento Edilizio, la costruzione è conforme al progetto approvato..", la scrivente ritiene lo stato attuale non conforme al progetto, pertanto alla luce del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, si dovranno sanare le difformità descritte imputabili a: diversa superficie della cucina, maggiore apertura della porta e spostamento del tramezzo divisorio tra camera e cucina, così da ricondurre l'abitazione alla regolarità edilizia, con la presentazione di CILA in sanatoria da presentare allo Sportello Unico Edilizio del Municipio competente e depositare nuova planimetria catastale per inserire il balcone.

I costi di detta pratica urbanistica e amministrativa si computano come di seguito:

- Diritti di Segreteria da versare al Municipio competente (Municipio VII) euro 251,24;
- Sanzione pecuniaria per ripristino opere difformi eseguite, euro 1000,00;
- Spese per elaborazione del grafico di progetto, domanda, relazione tecnica e Docfa di aggiornamento della planimetria catastale, con inserimento del balcone, a firma di professionista iscritto a Albo professionale, euro 2.500,00.

Totale costi previsti euro 3751,24, oneri che si approssimano per eccesso a euro 4.000,00.

Stralcio della variante presentata con protocollo 26201/1953 Rilievo dell'interno 5 subalterno 9



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi l'immobile non è gestito in condominio.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 6, piano 2.

DESCRIZIONE

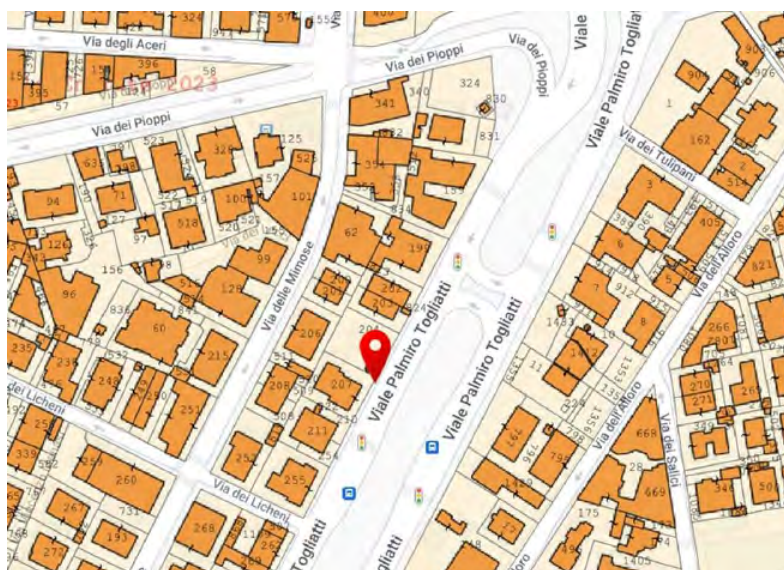
L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggita è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al secondo piano si trova l'unità immobiliare interno 6.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale a sinistra e introduce direttamente al vano scala, al secondo piano si trova l'abitazione interno 6, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 10.

L'alloggio, è composto attualmente da disimpegno con angolo cottura, due camere di cui una dà accesso al balcone e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si annota che la documentazione ex articolo 567 è costituita dalla relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, nella quale si precisa che "nella denuncia di successione di registrata a il giorno

al Numero di repertorio , trascritta il ai NN. , gli immobili oggetto di relazione non sono riportati."

Nella predetta relazione notarile risulta errato il nome del notaio Casini Armando, che rogì l'atto di compravendita del 20/02/1980, nella relazione è citato erroneamente come .

La scrivente annota che, catastalmente, le porzioni immobiliari staggite sono ancora intestate alla de cuius . Si precisa infine che per gli immobili pignorati è stata presentata dal Notaio

Montali Roberto di Chiaravalle (AN) in data 28/03/2006 accettazione tacita di eredità, inoltrata presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di il formalità , nel

Quadro D della trascrizione si legge: "con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra nata a il e deceduta il , da parte

del marito e delle figlie e nascente da atto di

mutuo ai rogiti del notaio Montali Roberto da Chiaravalle in data 28/03/2006 rep. 97544 iscritto in data 04/04/2006 titolo già depositato presso codesto ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 04/04/2006 ai nn. 40056/11865 cui abbiasi pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità. Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito."

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:

-)

Nato a il

- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:

)

Nata a il

- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:

-)

Nata a il

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

- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)



CONFINI

L'abitazione interno 6 piano secondo, distinta dal subalterno 10, confina con vano scala, abitazione interno 5, distacchi privati per due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,50 mq	48,50 mq	1,00	48,50 mq	3,00 m	Primo
Balcone	5,60 mq	5,80 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1980 al 20/02/2023 CF	nata a (	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 207, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 52,00 mq Rendita € 361,52 Piano 2

Si annota che a seguito della mancata dichiarazione di successione la porzione immobiliare distinta al Foglio 948 Particella 207 Subalterno 10 risulta catastalmente ancora intestata alla Sig.ra

CF, nata a) il e deceduta a il ,
e non agli attuali proprietari dell'immobile che sono:

DATI CATASTALI

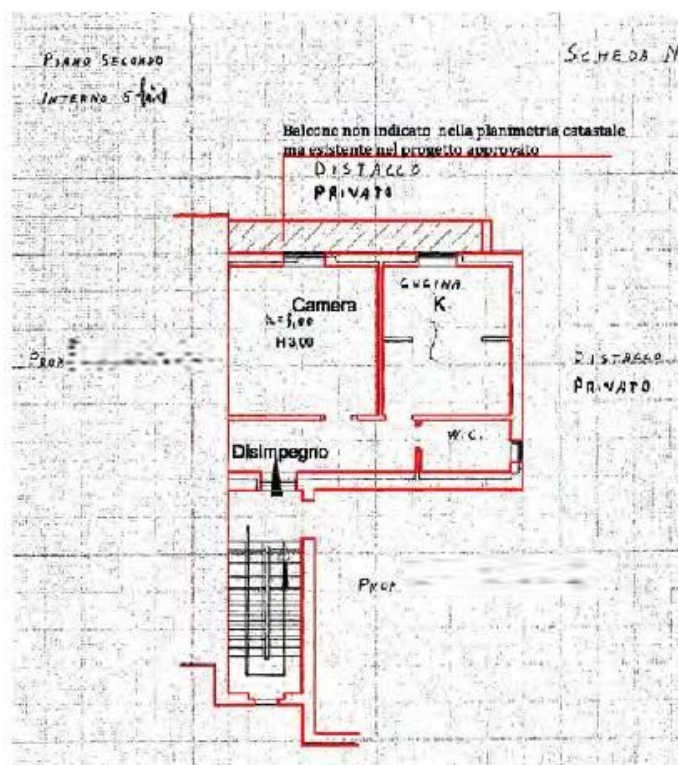
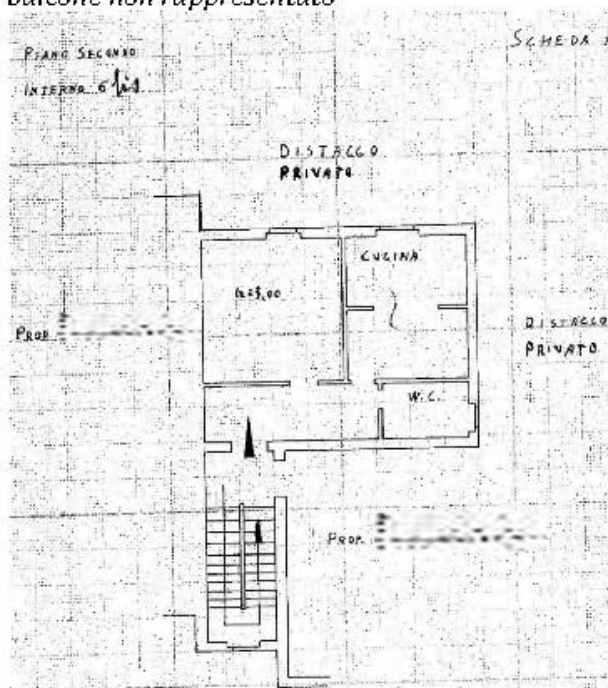
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	948	207	10	4	A4	3	2,5	52,00 mq	361,52 €	2	



Corrispondenza catastale

La porzione immobiliare non corrisponde alla planimetria depositata in catasto il 09/09/1959 a causa della mancata rappresentazione del balcone prospettante su distacco privato e a seguito di variazioni interne, attuate tramite la demolizione di porzioni di muratura e lo spostamento della cucina, come meglio descritto nei capitoli "caratteristiche costruttive" e "regolarità edilizia" (cfr. allegati 2 e 6).

Di seguito si inseriscono stralci della planimetria catastale e della planimetria del rilievo sovrapposta al catastale con evidenziato il balcone non rappresentato



PRECISAZIONI

Si precisa che nel corso del sopralluogo avvenuto il 7 dicembre 2022 si è riscontrato che le unità immobiliari staggite sono identificate sul posto da differenti interni, per l'abitazione distinta catastalmente dal subalterno 10, interno 6, si annota che sul posto è individuata dall'interno 8.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato e delle zone comuni è scadente.

La porzione immobiliare è in medio stato d'uso, si osserva tuttavia che le finiture, quali gli impianti, gli infissi e le pavimentazioni, sono vetuste ed è stato rinnovato solamente il bagno.

PARTI COMUNI

A seguito degli accessi effettuati il 21/11/2022, il 25/11/2022 ed il 07/12/2022, si può affermare che le uniche parti comuni afferenti l'unità immobiliare sono costituite da: corte di accesso al fabbricato, vano scala, terrazzo di copertura (cfr. allegati n. 8 e n. 9 atti di provenienza 1980 e 1956).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio Giuseppe PAMPERSI di Roma del 26/09/1956 Rep. 8217 trascritto a Roma il 27/09/1956 al numero di formalità 36373 (cfr. allegato n. 9 atto Pampersi e l'allegata planimetria) l'articolo 4°) attesta l'esistenza di una "servitù di passaggio per persone su una striscia lunga metri 16,15 (metri sedici virgola quindici) e larga metri 6 (sei) a partire dal Viale della Botanica e confinante con il lotto 94 si precisa che per gli ultimi metri ml 2,15 (metri due virgola quindici) la larghezza è di soli metri 5 (cinque) e cioè nel punto terminale della servitù stessa.

L'Art. 6°) cita inoltre che "il complesso immobiliare compravenduto risulta delimitato in rosso nella pianta che firmata dalle parti e da me Notaio si allega sub A. La zona costituita in servitù è delimitata interamente in colore azzurro nella pianta sopralliegata."

Di seguito si inserisce la planimetria allegata all'atto di compravendita del 1956 dove si evidenzia la striscia di terreno soggetta a servitù di passaggio



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare interno 6, fu edificato tra il 1953 ed il 1955, ha esposizione sud est, sud ovest, costruito secondo le tipologie edilizie dell'epoca con fondazioni a sacco in pietrame di tufo e "muratura alla romana" fatta di pietrame di tufo con ricorsi di mattoni, copertura piana e solai costruiti in opera con travetti in ferro e tavelloni, come descritto nella relazione di abitabilità del 20/03/1959 (cfr. allegato n. 11).

L'edificio è costituito da piano terra, primo secondo e lastrico solare praticabile, quest'ultimo pavimentato con guaina impermeabile e dove sono posti i servizi costituiti da cabina idrica, lavatoio e stenditoio; il piccolo fabbricato non ha impianto elevatore.

Il vano scala, formato da due rampe per piano, conduce al terrazzo comune e ai servizi che sono in stato d'uso scadente.

Le murature esterne sono intonacate e finite con graffiato plastico oramai vetusto, le murature interne, anche nel vano scala, sono intonacate e semplicemente tinteggiate.

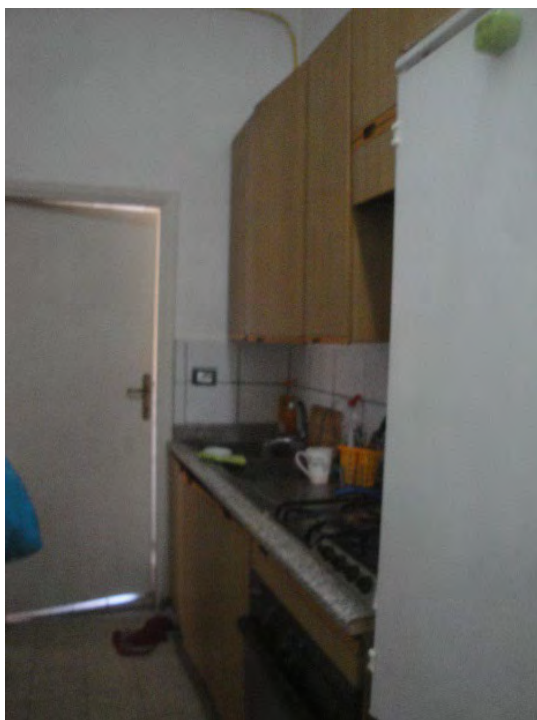
Gli infissi esterni sono costituiti da finestre, databili all'epoca della costruzione, in legno verniciate in bianco, a doppio battente e con vetro singolo, serrande esterne in pvc.

L'abitazione fruisce d'impianto idrico, elettrico posto sotto traccia, impianto termico autonomo a gas; in medio stato d'uso ha finiture di recente posa e di media qualità nel bagno, con pavimenti in vetuste marmette nelle camere affacciate sul balcone; la cucina all'atto del sopralluogo era posta nel disimpegno d'ingresso, adattato malamente ad angolo cottura. Il balcone che corre lungo la facciata è accessibile dalla porta finestra dell'attuale camera, quest'ultimo, rappresentato nel grafico di progetto approvato con licenza edilizia 3151/1953, non è tuttavia riportato nella planimetria catastale d'impianto datata 09/09/1959, è coperto da una tettoia in eternit che dovrà essere rimossa.

L'abitazione non ha cantina né posto auto.

Di seguito fotografie dell'abitazione

N. 24 VISTA DELL'ANGOLO COTTURA



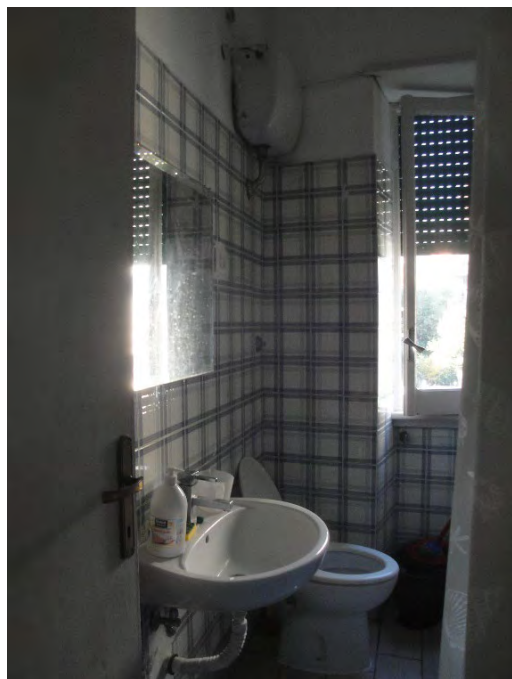
N. 25 VISTA DELL'INGRESSO



N. 26 -27- 28 VISTE DELLE DUE CAMERE



N. 29 VISTA DEL BAGNO



N. 30 VISTA DELLA TERRAZZA COMUNE



STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che la porzione immobiliare sita in Roma in Viale Palmiro Togliatti 579 Cat. A/4 Foglio 948 particella 207 sub 10, piano secondo, interno 6, all'atto del sopralluogo eseguito il 07/12/2022 era occupato, senza titolo, dal Sig. nato a) il , circostanza nota al Sig. .

Allo scopo di verificare l'esistenza della registrazione di eventuali contratti di affitto in essere, la scrivente ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 un accesso agli atti, protocollato in data 23-12-2022 sul Registro Ufficiale con il numero 548515, ricevendone risposta negativa (cfr. allegato n. 12).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1956 al 20/02/1980	, nato il a , proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio in Roma Giuseppe PAMPERSI	26/09/1956	8217	1890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	27/09/1956	53788	36373
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1980 al 05/07/2021	nata a) il , proprietario per di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ARMANDO CASINI in Roma	20/02/1980	536208	12565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/03/1980	17026	12910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2021 al 20/02/2021	, nato il a , proprietario per la quota di 1/3. , nata il a , proprietaria	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI Roberto			



	per la quota di 1/3. , nata il a) proprietaria per la quota di 1/3. Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 21/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/02/2022

Reg. gen. 10552 - Reg. part. 7421

Quota: 1/1

A favore di PURPLE SPV S.r.l.

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 948, con il numero di particella 207, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: -Sistema insediativo -Città consolidata- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1, Norme tecniche di attuazione dettate dal PRG: art. 44, 45, 46.



Carta per la qualità: immobile non ricompreso nella Carta per la qualità.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021, la particella immobiliare è individuata nella:

Tavola A - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Tavola B - Aree Urbanizzate del PTPR

Tavola C - Sistema dell'Insediamento Contemporaneo - Tessuto Urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui la porzione immobiliare è parte, secondo gli accertamenti eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Roma, dove sono stati rintracciati i fascicoli dei progetti originali, è costruito a seguito della richiesta di variante al primo progetto, protocollo 27365/1951, approvato con licenza edilizia 541 del 21 marzo 1952 e riguardante un villino da costruirsi in località Centocelle Via di Piano Regolatore (cfr allegato n. 11), successivamente, con protocollo 18326/1953 fu presentata una prima richiesta di variante, respinta dalla V Ripartizione Urbanistica Edilizia Privata con la seguente motivazione: "la progettata costruzione non può essere autorizzata perché l'altezza supera quella di m. 8,50 prescritta". Alla predetta bocciatura della Commissione Edilizia, segue una nuova richiesta di variante, di cui al protocollo 26201/1953, consentita per l'ampliamento del villino esistente, il cui progetto fu approvato dalla C.E. del 21/01/52, con motivazione: .."limiti regolamentari e conforme al n.o. della III Z.A.T. (nulla osta per servitù aeronautiche cfr. all. n. 11). Il progetto rimane invariato nelle disposizioni." (cfr. allegato n. 11 grafici di progetto).

La variante approvata con parere favorevole del 5 dicembre 1953 e licenza edilizia 3151 del 24 dicembre 1953 (cfr. allegato n. 10), prevedeva l'ampliamento del villino già edificato con la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica di tre piani, contiguo al detto edificio e con ingresso diversificato; ogni piano composto da due appartamenti di una camera, cucina e bagno. La scala di collegamento formata da due rampe e i servizi -cabina idrica, lavatoio e stenditoio- posti sul terrazzo comune.

La costruzione in variante è stata dichiarata abitabile con licenza n. 451 del 9 aprile 1959 (cfr. all. 10).

Il progetto approvato, poco dettagliato nelle misurazioni delle murature e delle finestre, non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi perché è cambiata la posizione della cucina, non più frontale all'ingresso, inoltre il vano ha dimensioni inferiori (m. 3,43 anziché m. 4,00) e, allo stato attuale, la cucina è stata eliminata con la creazione di un angolo cottura nel disimpegno d'ingresso.

Si annota tuttavia che la relazione di abitabilità datata 14/02/1959 nelle osservazioni dichiarava "salvo lievi varianti interne (differenti tramezzature), non in contrasto col Regolamento Edilizio, la costruzione è conforme al progetto approvato. È stato ottemperato quanto disposto dall'ufficio d'igiene. Non è stato impiegato il c/a (cemento armato)."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Come sopraddeito il progetto approvato e la planimetria catastale non corrispondono allo stato dei luoghi.

Il progetto approvato prevedeva la cucina posta frontalmente all'ingresso, la planimetria catastale del 1959, pone invece la cucina limitrofa al bagno. All'attualità nella porzione immobiliare è stata eliminata la cucina per avere una seconda camera e l'angolo cottura è ricavato nel disimpegno d'ingresso, tali modifiche e spostamenti della cucina non sono consentiti dal regolamento edilizio del Comune di Roma, il quale prevede che l'angolo cottura sia aperto verso uno spazio adeguatamente aerato da finestra con superficie aeroilluminante (R.A.I.) superiore ad 1/8 della superficie utile del vano, circostanza non presente nell'attuale situazione.

Il balcone è protetto da una tettoia in eternit che andrà rimossa.

La scrivente, pur se la relazione di abitabilità dichiarava che "salvo lievi varianti interne (differenti tramezzature), non in contrasto col Regolamento Edilizio, la costruzione è conforme al progetto approvato", ritiene tuttavia che le difformità descritte debbano essere sanate per ricondurre l'abitazione alla regolarità edilizia, rendendosi necessaria, secondo il D.lgs 380/2001, la presentazione di CILA di ripristino e a sanatoria, da presentare allo Sportello Unico Edilizio, inoltre sarà da presentare nuova planimetria catastale che rappresenti anche il balcone.

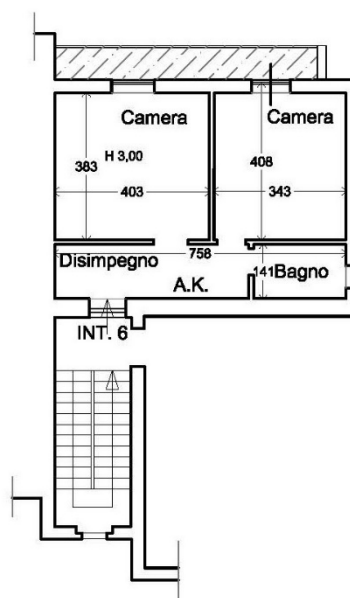
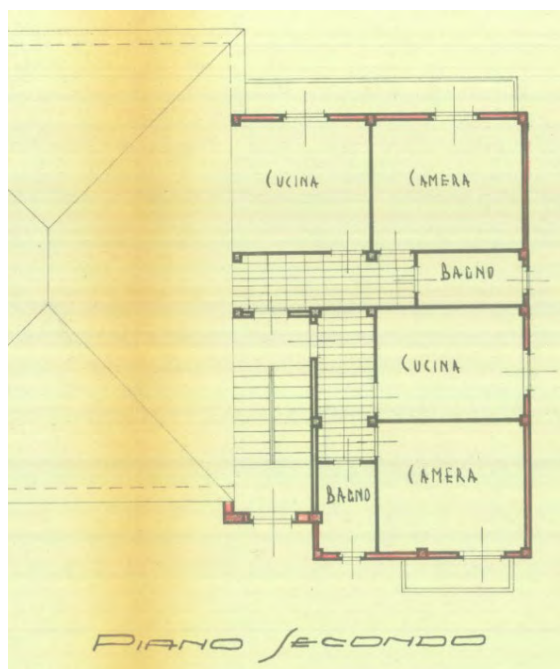
I costi di detta pratica urbanistica e amministrativa si computano come di seguito:

- Diritti di Segreteria da versare al Municipio competente (Municipio VII) euro 251,24;
- Sanzione pecuniaria per ripristino opere difformi eseguite, euro 1.000,00;
- Spese per elaborazione del grafico di progetto, domanda, relazione tecnica e Docfa di aggiornamento della planimetria catastale, con inserimento del balcone, a firma di professionista iscritto a Albo professionale, euro 2.500,00.

Totale costi previsti euro 3.751,24, oneri che si approssimano per eccesso a euro 4.000,00.

Infine i costi derivanti dalle opere murarie e di idraulica, necessari per il ripristino della cucina e per la rimozione della tettoia in eternit, si computano, a corpo, in euro 7.000,00.

Stralcio della variante presentata con protocollo 26201/1953 Rilievo dell'interno 6 subalterno 10



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi l'immobile non è gestito in condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 3, piano 1.

L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggita è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al primo piano si trova l'unità immobiliare interno 3. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale, a sinistra e introduce direttamente al vano scala, al primo piano, sulla destra, si trova l'abitazione interno 3, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 5. L'alloggio è composto da disimpegno, cucina, camera con balcone e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 207, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 88.150,00

Valore di stima detratte le decurtazioni operate: € 62.500,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del cespite nella periferia est di Roma che, seppur distante dal centro, tuttavia è collegata alla città dalla metro C con fermate strategiche quali la fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle la presenza nell'intorno di spazi verdi, le diverse attività rintracciabili in zona; si è valutata inoltre la superficie, le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali e le peculiarità intrinseche del bene, tali da influire sull'appetibilità commerciale dell'immobile.

Si è accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato svolta ha evidenziato più offerte di vendita per immobili di simili caratteristiche nell'area compresa tra Viale Alessandrino, Centocelle e Viale Palmiro Togliatti e un annuncio di immobile in asta, detti annunci sono di seguito riportati:

1) Vendesi appartamento adiacente Viale Alessandrino più precisamente in Viale Palmiro Togliatti, piano terra, composto da ampio ingresso, soggiorno con angolo cottura, ampia camera cameretta e bagno; doppia esposizione interna, buono stato, arredato. Mq 48,00 Euro 99.000,00 trattabili.



2) Nel quartiere Alessandrino, adiacente Viale Palmiro Togliatti a pochi minuti dalla fermata metro "Alessandrino", piccola palazzina in tinta sprovvista di ascensore grazioso Monolocale di 45 mq c.a. posto al 2° piano luminoso, affaccio aperto, silenzioso composto da: cucina, camera matrimoniale, servizio e Posto Auto Condominiale. Mq 45 Euro 83.000,00.

3) Asta immobiliare: abitazione popolare sita in Roma, zona "Centocelle"- municipio V, accesso da viale Palmiro Togliatti, 871, distinto int. n.1, piano terra, composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno con soppalco, bagno, camera da letto e cameretta in discrete condizioni di manutenzioni, per contro, il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare si presenta in condizioni tali da richiedere interventi di manutenzione. Mq 65,10 Valutazione perizia Euro 125.000,00.

Pertanto la media del costo unitario del metro quadrato ricavabile delle suddette tre offerte, è pari a euro/mq 1.920,00.

Ulteriori valori immobiliari di riferimento si possono avere:

A) dalla consultazione di Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2022, per la fascia periferica Alessandrino, che comprende una parte di Viale Palmiro Togliatti, Codice di Zona D18, dove la tipologia prevalente delle abitazioni è di "tipo economico" come nel nostro caso, per tali abitazioni i valori esposti sono: Minimo euro/mq 1.600,00 Massimo euro/mq 2.300,00.

B) dalla consultazione del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2 semestre 2022, che per la medesima fascia periferica, Alessandrino, per le abitazioni di I fascia pubblica il valore di compravendita di euro/mq 2.250,00.

Pertanto, mediando i valori come sopra esposti (€/mq 1.920,00 + €/mq 2.300,00 + €/mq 2.250,00) si ottiene il valore di euro/mq 2.150,00 approssimato per difetto.

Quindi il valore del Bene N 1 si computa: mq 41,00 x euro/mq 2.150,00 = euro 88.150,0000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 3, piano 1	41,00 mq	2.150,00 €/mq	€ 88.150,00	100,00%	€ 88.150,00
Valore di stima:					€ 88.150,00

Valore di stima: € 88.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Stato di possesso	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 62.500,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 4, piano 1.

L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggiata è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al primo piano si trova l'unità immobiliare interno 4. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale a sinistra e introduce al vano scala, al primo piano si trova l'abitazione interno 4, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 6. L'alloggio è composto da disimpegno, camera, cucina con balcone e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 207, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 107.500,00

Valore di stima detratte le decurtazioni operate: € 76.650.00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del cespite nella periferia est di Roma che, seppur distante dal centro, tuttavia è collegata alla città dalla metro C con fermate strategiche quali la fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle la presenza nell'intorno di spazi verdi, le diverse attività rintracciabili in zona; si è valutata inoltre la superficie, le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali e le peculiarità intrinseche del bene, tali da influire sull'appetibilità commerciale dell'immobile.

Si è accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato svolta ha evidenziato più offerte di vendita per immobili di simili caratteristiche nell'area compresa tra Viale Alessandrino, Centocelle e Viale Palmiro Togliatti e un annuncio di immobile in asta, detti annunci sono di seguito riportati:

1) Vendesi appartamento adiacente Viale Alessandrino più precisamente in Viale Palmiro Togliatti, piano terra, composto da ampio ingresso, soggiorno con angolo cottura, ampia camera cameretta e bagno; doppia esposizione interna, buono stato, arredato. Mq 48,00 Euro 99.000,00 trattabili.

2) Nel quartiere Alessandrino, adiacente Viale Palmiro Togliatti a pochi minuti dalla fermata metro "Alessandrino", piccola palazzina in tinta sprovvista di ascensore grazioso Monocale di 45 mq c.a. posto al 2° piano luminoso, affaccio aperto, silenzioso composto da: cucina, camera



matrimoniale, servizio e Posto Auto Condominiale. Mq 45 Euro 83.000,00.

3) Asta immobiliare: abitazione popolare sita in Roma, zona "Centocelle"- municipio V, accesso da viale Palmiro Togliatti, 871, distinto int. n.1, piano terra, composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno con soppalco, bagno, camera da letto e cameretta in discrete condizioni di manutenzioni, per contro, il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare si presenta in condizioni tali da richiedere interventi di manutenzione. Mq 65,10 Valutazione perizia Euro 125.000,00.

Pertanto la media del costo unitario del metro quadrato ricavabile delle suddette tre offerte, è pari a euro/mq 1.920,00.

Ulteriori valori immobiliari di riferimento si possono avere:

A) dalla consultazione di Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2022, per la fascia periferica Alessandrino, che comprende una parte di Viale Palmiro Togliatti, Codice di Zona D18, dove la tipologia prevalente delle abitazioni è di "tipo economico" come nel nostro caso, per tali abitazioni i valori esposti sono: Minimo euro/mq 1.600,00 Massimo euro/mq 2.300,00.

B) dalla consultazione del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2 semestre 2022, che per la medesima fascia periferica, Alessandrino, per le abitazioni di I fascia pubblica il valore di compravendita di euro/mq 2.250,00.

Pertanto, mediando i valori come sopra esposti (€/mq 1.920,00 + €/mq 2.300,00 + €/mq 2.250,00) si ottiene il valore di euro/mq 2.150,00 approssimato per difetto.

Stima del Bene N 2 mq 50,00 x euro/mq 2.150,00 = euro 107.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 4, piano 1	50,00 mq	2.150,00 €/mq	€ 107.500,00	100,00%	€ 107.500,00
Valore di stima:					€ 107.500,00

Valore di stima: € 107.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Stato di possesso	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 76.650,00



- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 5, piano 2.

L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggita è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al secondo piano si trova l'unità immobiliare interno 5. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale, a sinistra e introduce direttamente al vano scala, al secondo piano, sulla destra, si trova l'abitazione interno 5, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 9. L'alloggio è composto da disimpegno, cucina, camera con balcone e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 207, Sub. 9, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 86.100,00

Valore di stima detratte le decurtazioni operate: € 64.900,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del cespite nella periferia est di Roma che, seppur distante dal centro, tuttavia è collegata alla città dalla metro C con fermate strategiche quali la fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle la presenza nell'intorno di spazi verdi, le diverse attività rintracciabili in zona; si è valutata inoltre la superficie, le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali e le peculiarità intrinseche del bene, tali da influire sull'appetibilità commerciale dell'immobile.

Si è accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato svolta ha evidenziato più offerte di vendita per immobili di simili caratteristiche nell'area compresa tra Viale Alessandrino, Centocelle e Viale Palmiro Togliatti e un annuncio di immobile in asta, detti annunci sono di seguito riportati:

1) Vendesi appartamento adiacente Viale Alessandrino più precisamente in Viale Palmiro Togliatti, piano terra, composto da ampio ingresso, soggiorno con angolo cottura, ampia camera cameretta e bagno; doppia esposizione interna, buono stato, arredato. Mq 48,00 Euro 99.000,00 trattabili.

2) Nel quartiere Alessandrino, adiacente Viale Palmiro Togliatti a pochi minuti dalla fermata metro "Alessandrino", piccola palazzina in tinta sprovvista di ascensore grazioso Monolocale di 45 mq c.a. posto al 2° piano luminoso, affaccio aperto, silenzioso composto da: cucina, camera matrimoniale, servizio e Posto Auto Condominiale. Mq 45 Euro 83.000,00

3) asta immobiliare: abitazione popolare sita in Roma, zona "Centocelle"- municipio V, accesso da viale Palmiro Togliatti, 871, distinto int. n.1, piano terra, composto di soggiorno con angolo



cottura, disimpegno con soppalco, bagno, camera da letto e cameretta in discrete condizioni di manutenzioni, per contro, il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare si presenta in condizioni tali da richiedere interventi di manutenzione. Mq 65,10 Valutazione perizia Euro 125.000,00.

Pertanto la media del costo unitario del metro quadrato ricavabile delle suddette tre offerte, è pari a euro/mq 1.920,00.

Ulteriori valori immobiliari di riferimento si possono avere:

A) dalla consultazione di Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2022, per la fascia periferica Alessandrino, che comprende una parte di Viale Palmiro Togliatti, Codice di Zona D18, dove la tipologia prevalente delle abitazioni è di "tipo economico" come nel nostro caso, per tali abitazioni i valori esposti sono: Minimo euro/mq 1.600,00 Massimo euro/mq 2.300,00.

B) dalla consultazione del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2 semestre 2022, che per la medesima fascia periferica, Alessandrino, per le abitazioni di I fascia pubblica il valore di compravendita di euro/mq 2.250,00.

Pertanto, mediando i valori come sopra esposti (€/mq 1.920,00 + €/mq 2.300,00 + €/mq 2.250,00) si ottiene il valore di euro/mq 2.150,00 approssimato per difetto, detto valore si riduce a euro 2.100 per mancanza di ascensore a euro/mq 2.100

Quindi il valore del Bene N 3 si computa: mq 41,00 x euro/mq 2.100,00 = euro 86.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 5, piano 2	41,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 86.100,00	100,00%	€ 86.100,00
Valore di stima:					€ 86.100,00

Valore di stima: € 86.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Stato di possesso	5	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 64.900,00



- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 6, piano 2.

L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggita è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al secondo piano si trova l'unità immobiliare interno 6. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale a sinistra e introduce direttamente al vano scala, al secondo piano si trova l'abitazione interno 6, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 10. L'alloggio è composto da disimpegno, due camere di cui una dà accesso al balcone, angolo cottura e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 207, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 106.000,00

Valore di stima detratti i deprezzamenti operati: € 82.100,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del cespite nella periferia est di Roma che, seppur distante dal centro, tuttavia è collegata alla città dalla metro C con fermate strategiche quali la fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle la presenza nell'intorno di spazi verdi, le diverse attività rintracciabili in zona; si è valutata inoltre la superficie, le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali e le peculiarità intrinseche del bene, tali da influire sull'appetibilità commerciale dell'immobile.

Si è accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato svolta ha evidenziato più offerte di vendita per immobili di simili caratteristiche nell'area compresa tra Viale Alessandrino, Centocelle e Viale Palmiro Togliatti e un annuncio di immobile in asta, detti annunci sono di seguito riportati:

1) Vendesi appartamento adiacente Viale Alessandrino più precisamente in Viale Palmiro Togliatti, piano terra, composto da ampio ingresso, soggiorno con angolo cottura, ampia camera cameretta e bagno; doppia esposizione interna, buono stato, arredato. Mq 48,00 Euro 99.000,00 trattabili.

2) Nel quartiere Alessandrino, adiacente Viale Palmiro Togliatti a pochi minuti dalla fermata metro "Alessandrino", piccola palazzina in tinta sprovvista di ascensore grazioso Monolocale di 45 mq c.a. posto al 2° piano luminoso, affaccio aperto, silenzioso composto da: cucina, camera



matrimoniale, servizio e Posto Auto Condominiale. Mq 45 Euro 83.000,00.

3) Asta immobiliare: abitazione popolare sita in Roma, zona "Centocelle"- municipio V, accesso da viale Palmiro Togliatti, 871, distinto int. n.1, piano terra, composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno con soppalco, bagno, camera da letto e cameretta in discrete condizioni di manutenzioni, per contro, il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare si presenta in condizioni tali da richiedere interventi di manutenzione. Mq 65,10 Valutazione perizia Euro 125.000,00.

Pertanto la media del costo unitario del metro quadrato ricavabile delle suddette tre offerte, è pari a euro/mq 1.920,00.

Ulteriori valori immobiliari di riferimento si possono avere:

A) dalla consultazione di Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2022, per la fascia periferica Alessandrino, che comprende una parte di Viale Palmiro Togliatti, Codice di Zona D18, dove la tipologia prevalente delle abitazioni è di "tipo economico" come nel nostro caso, per tali abitazioni i valori esposti sono: Minimo euro/mq 1.600,00 Massimo euro/mq 2.300,00.

B) dalla consultazione del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2 semestre 2022, che per la medesima fascia periferica, Alessandrino, per le abitazioni di I fascia pubblica il valore di compravendita di euro/mq 2.250,00.

Pertanto, mediando i valori come sopra esposti (€/mq 1.920,00 + €/mq 2.300,00 + €/mq 2.250,00) si ottiene il valore di euro/mq 2.150,00 approssimato per difetto, detto costo si riduce a euro 2100,00 per assenza di ascensore.

Stima del Bene N 4 mq 50,00 x euro/mq 2.100,00 = euro 106.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 6, piano 2	50,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 106.000,00	100,00%	€ 106.000,00
Valore di stima:					€ 106.000,00

Valore di stima: € 105.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	8,00	%
Oneri di regolarizzazione per ripristino della originaria cucina sommate a opere murarie e di idraulico	11000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 82.100,00



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 13/04/2023

Revisione del 27/02/2026 per correzione errore materiale

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

Allegati:

- 1) N. 4 Verbali di accesso del 07/12/2022 eseguiti negli immobili oggetto di pignoramento.
- 2) Visure Storiche degli immobili rispettivamente distinti al foglio 948 particella 207 sub. 5; foglio 948 particella 207 sub. 6; foglio 948 particella 207 sub. 9; foglio 948 particella 207 sub. 10;
- 3) Planimetria catastale dell'unità immobiliare subalterno 5, planimetria con sovrapposizione del rilievo eseguito e rilievo.
- 4) Planimetria catastale dell'unità immobiliare subalterno 6, planimetria con sovrapposizione del rilievo eseguito e rilievo.
- 5) Planimetria catastale dell'unità immobiliare subalterno 9, planimetria con sovrapposizione del rilievo eseguito e rilievo.
- 6) Planimetria catastale dell'unità immobiliare subalterno 10, planimetria con sovrapposizione del rilievo eseguito e rilievo.
- 7) Estratto di mappa foglio 948 particella 207.
- 8) Atto di provenienza a rogito Notaio Casini Armando Repertorio 536208/12565 del 20/02/1980 Formalità 12910/1980
- 9) Atto di provenienza a rogito Notaio Pampersi Giuseppe Repertorio 8217 del 26/09/1956 Formalità 36373/1956 e nota di trascrizione.
- 10) Concessione edilizia n 3151/1953 e agibilità 451/1959.
- 11) Accesso agli atti per richiesta progetti protocollo 27365/1951 e variante protocollo 26201/1953, documentazione grafica pervenuta e relazioni allegate nei fascicoli progettuali.
- 12) Accesso agli atti inviato all'Agenzia delle Entrate protocollato in data 23-12-2022 sul Registro Ufficiale con il numero 548515 per ricerca affitto e risposta negativa pervenuta.
- 13) Contratti di locazione LOTTO 1- LOTTO 2- LOTTO 3 – LOTTO 4.
- 14) Ispezioni ipotecarie per particelle con elenco note di trascrizione; ispezioni ipotecarie per nominativo , accettazione tacita di eredità trascritta per le porzioni immobiliari distinte al foglio 948 particella 207 subalterni 5-6-9-10
- 15) Valori immobiliari OMI E BIR, offerte di vendita.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 3, piano 1.

L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggiata è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al primo piano si trova l'unità immobiliare interno 3. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale, a sinistra e introduce direttamente al vano scala, al primo piano, sulla destra, si trova l'abitazione interno 3, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 5. L'alloggio è composto da disimpegno, cucina, camera con balcone e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 207, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 948, con il numero di particella 207, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: -Sistema insediativo -Città consolidata- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1, Norme tecniche di attuazione dettate dal PRG: art. 44, 45, 46. Carta per la qualità: immobile non ricompreso nella Carta per la qualità. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, la particella immobiliare è individuata nella: Tavola A -Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Tavola B - Aree Urbanizzate del PTPR Tavola C - Sistema dell'Insediamento Contemporaneo - Tessuto Urbano. L'edificio è costruito a seguito della richiesta di variante al primo progetto, protocollo 27365/1951, approvato con licenza edilizia 541 del 21 marzo 1952 e riguardante un villino da costruirsi in località Centocelle Via di Piano Regolatore, di cui al protocollo 26201/1953, variante consentita per l'ampliamento del villino esistente, il cui progetto fu approvato dalla C.E. il 05/12/53 e concessione edilizia 3151 del 24/12/1953, agibilità n. 451/1959 del 9 aprile 1959.

- **Prezzo base d'asta: € 62.500,00**



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 4, piano 1.

L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggita è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al primo piano si trova l'unità immobiliare interno 4. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale a sinistra e introduce al vano scala, al primo piano si trova l'abitazione interno 4, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 6. L'alloggio è composto da disimpegno, camera, cucina con balcone e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 207, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 948, con il numero di particella 207, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: -Sistema insediativo -Città consolidata- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1, Norme tecniche di attuazione dettate dal PRG: art. 44, 45, 46. Carta per la qualità: immobile non ricompreso nella Carta per la qualità. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, la particella immobiliare è individuata nella: Tavola A -Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Tavola B - Aree Urbanizzate del PTPR Tavola C - Sistema dell'Insediamento Contemporaneo - Tessuto Urbano. L'edificio è costruito a seguito della richiesta di variante al primo progetto, protocollo 27365/1951, approvato con licenza edilizia 541 del 21 marzo 1952 e riguardante un villino da costruirsi in località Centocelle Via di Piano Regolatore, di cui al protocollo 26201/1953, variante consentita per l'ampliamento del villino esistente, il cui progetto fu approvato dalla C.E. il 05/12/53 e concessione edilizia 3151 del 24/12/1953, agibilità n. 451/1959 del 9 aprile 1959.

Prezzo base d'asta: € 76.650,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 5, piano 2.

L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggiata è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al secondo piano si trova l'unità immobiliare interno 5. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale, a sinistra e introduce direttamente al vano scala, al secondo piano, sulla destra, si trova l'abitazione interno 5, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 9. L'alloggio è composto da disimpegno, cucina, camera con balcone e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 207, Sub. 9, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 948, con il numero di particella 207, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: -Sistema insediativo -Città consolidata- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1, Norme tecniche di attuazione dettate dal PRG: art. 44, 45, 46. Carta per la qualità: immobile non ricompreso nella Carta per la qualità. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, la particella immobiliare è individuata nella: Tavola A -Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Tavola B - Aree Urbanizzate del PTPR Tavola C - Sistema dell'Insediamento Contemporaneo - Tessuto Urbano. L'edificio è costruito a seguito della richiesta di variante al primo progetto, protocollo 27365/1951, approvato con licenza edilizia 541 del 21 marzo 1952 e riguardante un villino da costruirsi in località Centocelle Via di Piano Regolatore, di cui al protocollo 26201/1953, variante consentita per l'ampliamento del villino esistente, il cui progetto fu approvato dalla C.E. il 05/12/53 e concessione edilizia 3151 del 24/12/1953, agibilità n. 451/1959 del 9 aprile 1959.

Prezzo base d'asta: € 64.900,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 6, piano 2.

L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggiata è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al secondo piano si trova l'unità immobiliare interno 6. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale a sinistra e introduce direttamente al vano scala, al secondo piano si trova l'abitazione interno 6, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 10. L'alloggio è composto attualmente da disimpegno con angolo cottura, due camere di cui una dà accesso al balcone e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 207, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica residenziale: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 948, con il numero di particella 207, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: -Sistema insediativo -Città consolidata- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1. Norme tecniche di attuazione dettate dal PRG: art. 44, 45, 46. Carta per la qualità: immobile non ricompreso nella Carta per la qualità. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, la particella immobiliare è individuata nella: Tavola A -Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani Tavola B - Aree Urbanizzate del PTPR Tavola C - Sistema dell'Insediamento Contemporaneo - Tessuto Urbano. L'edificio è costruito a seguito della richiesta di variante al primo progetto, protocollo 27365/1951, approvato con licenza edilizia 541 del 21 marzo 1952 e riguardante un villino da costruirsi in località Centocelle Via di Piano Regolatore, di cui al protocollo 26201/1953, variante consentita per l'ampliamento del villino esistente, il cui progetto fu approvato dalla C.E. il 05/12/53 e concessione edilizia 3151 del 24/12/1953, agibilità n. 451/1959 del 9 aprile 1959.

Prezzo base d'asta: € 82.100,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 207, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	41,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del fabbricato e delle zone comuni è scadente. La porzione immobiliare è in mediocre stato di manutenzione necessitando di opere di manutenzione straordinaria relative in particolare agli impianti, mancanti di certificazioni, agli infissi e alle pavimentazioni risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.		
Descrizione:	L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggiata è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al primo piano si trova l'unità immobiliare interno 3. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale, a sinistra e introduce direttamente al vano scala, al primo piano, sulla destra, si trova l'abitazione interno 3, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 5. L'alloggio è composto da disimpegno, cucina, camera con balcone e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.650,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 4, piano 1.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 207, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	50,00 mq



Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del fabbricato e delle zone comuni è scadente. La porzione immobiliare è in medio stato d'uso, tuttavia con finiture vetuste databili all'epoca di edificazione dell'edificio, in particolare sono da rifare gli impianti privi di certificazione e gli infissi alquanto vecchi.
Descrizione:	L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggiata è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al primo piano si trova l'unità immobiliare interno 4. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale a sinistra e introduce al vano scala, al primo piano si trova l'abitazione interno 4, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 6. L'alloggio è composto da disimpegno, camera, cucina con balcone e bagno.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.900,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 207, Sub. 9, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	41,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del fabbricato e delle zone comuni è scadente. La porzione immobiliare è in normale stato d'uso, tuttavia con alcune finiture vetuste risalenti all'epoca di edificazione dell'edificio, in particolare sono da rifare gli impianti, privi di certificazione e gli infissi alquanto datati.		
Descrizione:	L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggiata è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così come è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico, come il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al secondo piano si trova l'unità immobiliare interno 5. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale, a sinistra e introduce direttamente al vano scala, al secondo piano, sulla destra, si trova l'abitazione interno 5, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 9. L'alloggio è composto da disimpegno, cucina, camera con balcone e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.100,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Palmiro Togliatti n. 579, scala U, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 207, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare è in medio stato d'uso, si osserva tuttavia che le finiture, quali gli impianti infissi e pavimentazioni, sono vetuste ed è stato rinnovato solamente il bagno.		
Descrizione:	L'abitazione oggetto di pignoramento è nel Municipio VII del Comune di Roma, individuata, prima della realizzazione del Viale Palmiro Togliatti, in Viale della Botanica n. 85, zona di Centocelle (Centum Cellae), così chiamata per le sue dimensioni per indicare la presenza di estese rovine antiche, infatti nei pressi dello stabile si scorge la possente struttura dell'acquedotto Alessandrino. Il bene è compreso nel quadrante sud-ovest della città e Viale Palmiro Togliatti è un'importante arteria stradale che mette in comunicazione le antiche strade Collatina, Prenestina, Casilina e Tuscolana. L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare staggita è prossimo a Centocelle e alla fermata della Metro C di piazza dei Mirti e alla MEC del Parco di Centocelle, così com'è limitrofo il quartiere Alessandrino. La zona fruisce di tutti i servizi primari quali servizi sanitari, ospedali, farmacie, scuole primarie di primo grado, scuole secondarie e banche, oltre a numerosi servizi commerciali; nelle vicinanze troviamo inoltre ampi spazi destinati a verde pubblico: il parco Madre Teresa di Calcutta ed il Parco Archeologico di Centocelle. L'edificio, che ha forma parallelepipedica su tre piani, è movimentato solo dalle sagome dei balconcini aggettanti e al secondo piano si trova l'unità immobiliare interno 6. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 579 di Viale Palmiro Togliatti, alcuni gradini discendono verso la corte pertinenziale che precede il portoncino d'ingresso, questi è nella parte terminale a sinistra e introduce direttamente al vano scala, al secondo piano si trova l'abitazione interno 6, distinta nella planimetria catastale dal subalterno 10. L'alloggio, è composto attualmente da disimpegno con angolo cottura, due camere di cui una dà accesso al balcone e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE PALMIRO TOGLIATTI N. 579,
SCALA U, INTERNO 3, PIANO 1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/02/2022

Reg. gen. 10552 - Reg. part. 7421

Quota: 1/1

A favore di PURPLE SPV S.r.l.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE PALMIRO TOGLIATTI N. 579,
SCALA U, INTERNO 4, PIANO 1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/02/2022

Reg. gen. 10552 - Reg. part. 7421

Quota: 1/1

A favore di PURPLE SPV S.r.l.

Contro

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE PALMIRO TOGLIATTI N. 579,
SCALA U, INTERNO 5, PIANO 2

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/02/2022

Reg. gen. 10552 - Reg. part. 7421

Quota: 1/1

A favore di PURPLE SPV S.r.l.

Contro

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE PALMIRO TOGLIATTI N. 579,
SCALA U, INTERNO 6, PIANO 2



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/02/2022

Reg. gen. 10552 - Reg. part. 7421

Quota: 1/1

A favore di PURPLE SPV S.r.l.

Contro

