# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 552/2025 del R.G.E.

promossa da

***(+++)***

contro

***(+++)***





Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

## INCARICO

All'udienza del 22/12/2025, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Santorre di Santarosa 30, scala E2, interno 6, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Santorre di Santarosa 30, scala E, interno 3, piano terra

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale sito in Roma, Via Santorre di Santarosa 30 posto al piano 3 della scala E2 e distinto dall'int. 6, nonché un' autorimessa di pertinenza posta al piano terra e distinta dall'int.3.
I cespiti insistono in un complesso immobiliare composto da sette palazzine di diversa consistenza poste a ridosso di Via Portuense, con ingresso pedonale sia dal civico 40 sia pedonale e carrabile dal civico 30 di Via Santorre di Santarosa.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95



Ingresso e cortile





Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95





Composte da palazzine di cinque o sei piani fuori terra, presentano facciate in cortina alternate a logge e balconi con parapetti in ferro di protezione e coperture con tetti a falde.
Il complesso presenta all'interno ampi piazzali per il parcheggio privato alternato ad aiuole e vialetti di collegamento asfaltati.
Si accede al fabbricato da un ampio androne con portoncino in ferro e vetro, pavimentazioni in marmo e pareti con rivestimento in legno scuro: è presente una ascensore di collegamento oltre



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

alle scale in cemento armato rivestite in marmo.

Portoncino d'ingresso e androne





Il locale autorimessa è posto al livello terra ed ha accesso da un più ampio spazio condominiale di manovra coperto, ed è protetto da serranda metallica basculante.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95





Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95




ortofoto

L'immobile si trova nel quartiere Gianicolense, dodicesimo quartiere di Roma, il cui toponimo indica anche la zona del Municipio Roma XII di Roma Capitale, comunemente chiamato "Monteverde".

Il quartiere si trova nell'area ovest della città, dalle Mura gianicolensi fino a via del Casaletto e alla Valle dei Casali, compreso tra via Aurelia Antica e via Portuense, e confina: a nord con il quartiere Aurelio e con il rione Trastevere a est con il quartiere Portuense a sud con il suburbio Portuense a ovest con il suburbio Gianicolense
Il quartiere comprende diverse aree urbane: Monteverde Vecchio, Monteverde Nuovo, Ponte Bianco, Donna Olimpia, Porta Portese, Colli Portuensi e Nuovo Trastevere ed il nome deriva dal colle Gianicolo, che è compreso nel rione di Trastevere, ma le cui propaggini occidentali corrispondono a Monteverde.

Questo toponimo potrebbe fare riferimento al tufo di colore verde-giallognolo che veniva estratto dalle cave che un tempo costellavano la zona, analogamente al termine Mons Aureus, ossia Monte d'oro. Il quartiere è ricco di testimonianze storiche, essendo prossimo alla città antica, poiché sorgevano qui gli Orti di Cesare, numerosi luoghi di culto pagani ed alcune catacombe ebraiche e cristiane, tra cui quelle di Ponziano e di San Pancrazio, al di sotto dell'antichissima Basilica omonima.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

Nel Seicento, dalla fusione di diverse vigne fu realizzata a nord del quartiere la villa Doria Pamphilj, oggi il parco pubblico più grande di Roma, ampio polmone verde della zona.

Sulla base del piano regolatore del 1909, nell'area più prossima alle Mura è avvenuta agli inizi del Novecento la prima espansione urbana di Monteverde Vecchio caratterizzato da villini signorili con giardino, inclusi dal vigente piano regolatore nella "città storica": l'edificazione è poi proseguita durante il fascismo con le case popolari nella vallata di via di Donna Olimpia, con l'ospedale del Littorio, oggi San Camillo, e con le palazzine sull'altro rilievo di Monteverde Nuovo, incentrato su piazza San Giovanni di Dio. Solo nel secondo dopoguerra è invece cominciata l'edificazione dei Colli Portuensi, in concomitanza con l'apertura dell'omonima strada come parte della via Olimpica. La Circonvallazione Gianicolense è un arteria molto commerciale attraversata da numerose linee di tram e bus e collega la zona di Trastevere con il Casaletto: presenta ottimi collegamenti e servizi di ogni genere ma un traffico molto intenso e penuria di parcheggi.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Santorre di Santarosa 30, scala E2, interno 6, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Santorre di Santarosa 30, scala E, interno 3, piano terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

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

#### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.Maurizio Lunetta in data 06/06/2025 ed acquisito presso l'Archivio Notarile di Roma l'atto di provenienza dell'acquisto dell'appartamento a rogito notaio Dott.Monica Paggi del 26/11/2003 Rep.39889 Racc.3961, trascritto a Roma 1 in data 03/12/2003 alle Formalità Registro Generale 107637 Registro Particolare 70168 ed attraverso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate l'atto di compravendita dell'autorimessa a rogito Notaio Dott.ssa Marina Manzella del 04/04/2019 Rep. 190213 Racc.23089 trascritto a Roma 1 in data 11/04/2019 alle formalità Registro Generale 43530 e Registro Particolare 30227.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

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

- (***) (Proprietà 1/1)

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

- (***) (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

- (***) (Proprietà 1/1)

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

- (***) (Proprietà 1/1)

## CONFINI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

L'appartamento ad uso residenziale sito in Roma, Via Santorre di Santarosa 30, posto al piano terzo distinto dall'int. 6 composto da ingresso, soggiorno, tre stanze da letto, due servizi igienici, cucina abitabile disimpegno e due balconi, meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 804 particella 260 sub 82 confina con :
distacco su vano scala, distacco su appartamento int. 5, distacco su cortile condominiale, salvo altri.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'autorimessa sita in Roma, Via Santorre di Santarosa 30, posta al piano terra distinta dall'int. 3 composto da un unico locale di forma trapezoidale, meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 804 particella 260 sub 65 confina con :



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

distacco su area di manovra, distacco su autorimessa int. 4, distacco su appartamento int. 1 delle palazzina E, salvo altri.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 149,60 mq | 155,80 mq | 1 | 155,80 mq | 3,00 m | terzo |
| balconi | 7,50 mq | 7,50 mq | 0,33 | 2,48 mq | 3,00 m | terzo |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **158,28 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **158,28 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

Data presentazione: 17/11/1971 - Data: 27/12/2025 - n. T6381 - Richiedente: DSTLSN65P47H501J

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* ROMA *Via* CASTORRE DI CASTAROSA N 30

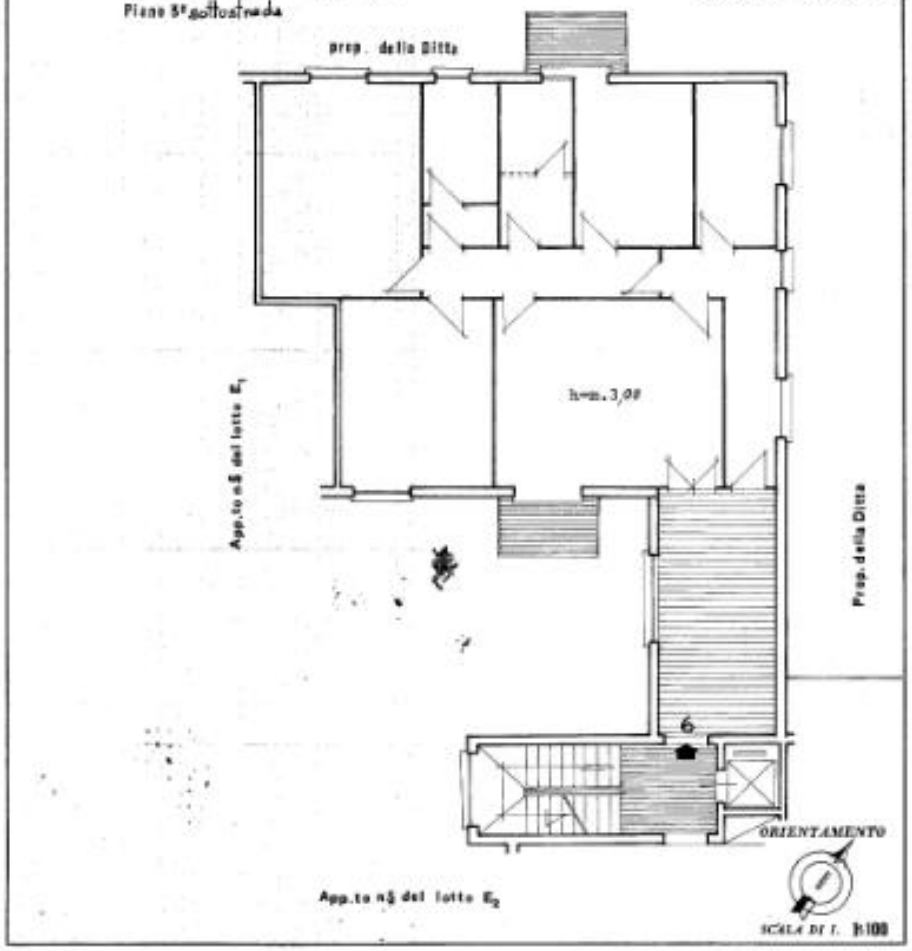
*Ditta* *********

**Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di** ROMA

APPARTAMENTO int.6 (lotto $E_2$)

Piano S^o sottostrada

Scheda N. 1450000.....




SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Geometra

(Nome, cognome e qualifica del tecnico)

Felice Linfante

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di ROMA

data 28/10/1971

Firma: Felice Linfante

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/11/1971 - Data: 27/12/2025 - n. T6381 - Richiedente: DSTLSN65P47H501J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 804 - Particella 260 - Subalterno 82 >
VIA SANTORRE DI SANTAROSA n. 30 Scala F2 Interno 6 Piano S3

Planimetria catastale



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

L'appartamento ad uso residenziale è composto da un ampio ingresso, molto luminoso, un soggiorno, tre stanze da letto, due servizi igienici, un disimpegno, una cucina e due balconi, uno prospiciente il soggiorno mentre l'altro è prospiciente una camera da letto. L'appartamento presenta impianto distributivo regolare con accesso diretto nel soggiorno attraverso un ampio ingresso illuminato da una serie di finestre a nastro, è separato dalla zona notte da una porta laccata rossa che immette in un corridoio di distribuzione: entrambe le zone sono pavimentate in marmo beige.
Il corridoio conduce alla cucina, alla stanza da letto con balcone prospiciente, ai due servizi igienici, di cui il primo con disimpegno antistante ed infine alle due stanze da letto più ampie.

La cucina ed i servizi igienici presentano pavimentazioni e rivestimenti in maiolicato di colore chiaro e sanitari e rubinetterie di tipo commerciale mentre le stanze da letto presentano pavimentazioni in parquet di diversa tipologia. Con infissi in PVC di colore bianco provvisti di vetrocamera presenta porte in tamburato di legno di colore noce chiaro.

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| autorimessa | 21,00 mq | 24,00 mq | 1 | 24,00 mq | 3,00 m | terra |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **24,00 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **24,00 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

Data presentazione: 03/03/1977 - Data: 27/12/2025 - n. T7080 - Richiedente: DSTLSN65P47H501J

MODULARIO F. - Cat. 3. T. - 201

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. PRESIDENTE REPUBBLICA 11 AGOSTO 1939, N. 652)

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* ROMA *Via* SANTORRE di SANTAROSA 30

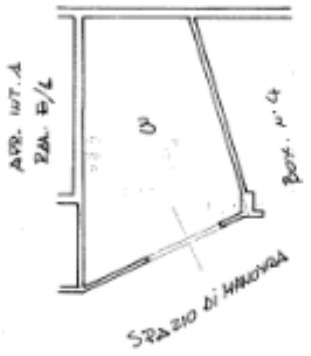
*Ditta* *********

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANTERRENA E

PIANO SOTTOSTRADA

BOX N° 3




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|---|
| DATA<br>PROT. N° | |

Compilata dal GEOM. ROLEO GIOVANNI

Iscritto all'Albo de GEOM.

della Provincia di ROMA

Data 1-3-77

Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 804 - Particella 260 - Subalterno 65 >
VIA SANTORRE DI SANTAROSA n. 30 Scala E Interno 3 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/03/1977 - Data: 27/12/2025 - n. T7080 - Richiedente: DSTLSN65P47H501J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

L'autorimessa è composta da un unico locale di forma trapezoidale e presenta ingresso carrabile da rampa e area di manovra: con serranda di protezione metallica basculante presentava al momento del sopralluogo un ambiente asciutto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **27/10/1999** al **26/11/2003** | (***) | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 804, Part. 260, Sub. 82, Zc. 5<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 7,5 vani<br>Superficie catastale 158,00 mq<br>Rendita € 1.626,84<br>Piano S3 |
| Dal **26/11/2003** al **02/01/2026** | (***) | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 804, Part. 260, Sub. 82, Zc. 5<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 7,5 vani<br>Superficie catastale 158,00 mq<br>Rendita € 1.626,84<br>Piano S3 |

In precedenza ********* società costruttrice

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **15/03/1977** al **04/04/2019** | (***) | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 804, Part. 260, Sub. 65, Zc. 5<br>Categoria C6<br>Cl.8, Cons. 21,00<br>Superficie catastale 24,00 mq<br>Rendita € 175,70<br>Piano terra |
| Dal **04/04/2019** al **02/01/2026** | (***) | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 804, Part. 260, Sub. 62, Zc. 5<br>Categoria C6<br>Cl.8, Cons. 21<br>Superficie catastale 24 mq<br>Rendita € 175,70<br>Piano terra |

In precedenza ********* società costruttrice



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 804 | 260 | 82 | 5 | A2 | 3 | 7,5 | 158 mq | 1626,84 € | S3 | |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

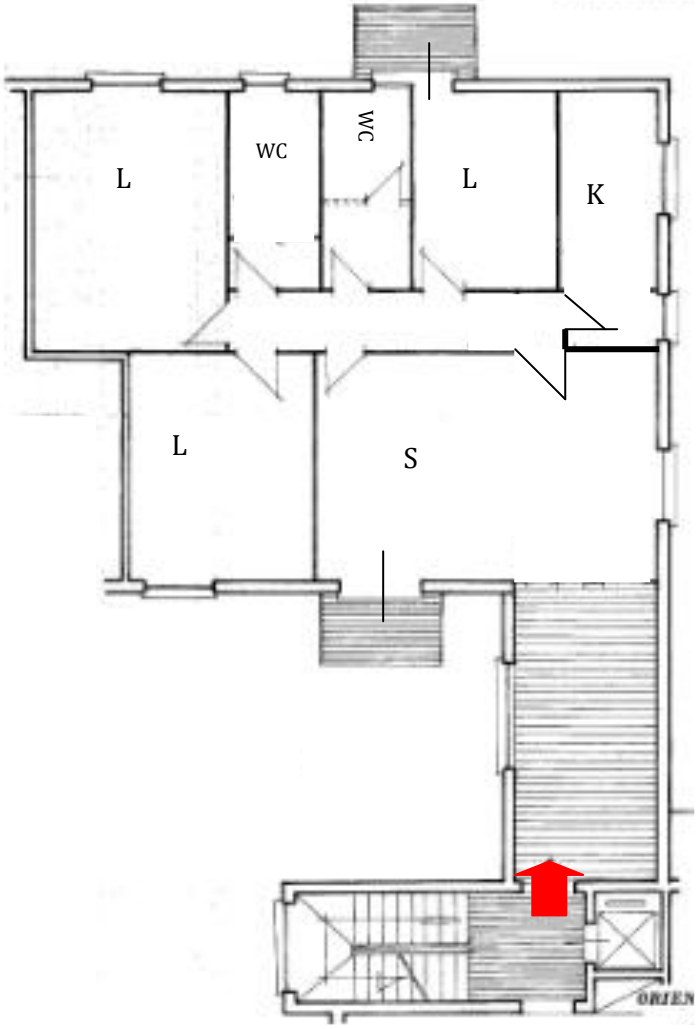
Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti durante il sopralluogo l'appartamento presenta uno stato dei luoghi difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, d'impianto, datata 17/11/1971.
A seguito di evidenti interventi di manutenzione straordinaria relativamente recenti è stata abbattuta la tramezzatura dell'originario corridoio ampliando la superficie del soggiorno, nella cucina risulta annessa una porzione di corridoio e nel servizio igienico padronale risulta assente l'originario disimpegno antistante.

Dall'esame della documentazione e dalle scarse informazioni assunte a verbale non è stato possibile effettuare un accesso agli atti presso il Municipio di competenza e verificare l'esistenza di una eventuale pratica edilizia, in quanto attualmente i tecnici effettuano ricerche esclusivamente a fronte dell'indicazione di un protocollo di presentazione della domanda.

Si precisa inoltre che la planimetria d'impianto risulta difforme dal'elaborato grafico di progetto.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95




Stato di fatto

Come meglio indicato successivamente, per regolarizzare la situazione sarà necessario presentare una CILA in Sanatoria e successivamente presentare una variazione catastale che rappresenti lo stato attuale dei luoghi.
Si precisa inoltre che nelle visura catastale per l'immobile risulta indicata la scala F2 ed il piano S3 laddove si è riscontrato che insiste nella palazzina E2 ed è posto al piano 3°.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 804 | 260 | 65 | 5 | C6 | 8 | 21,00 | 24,00 mq | 175,7 € | terra | |

***Corrispondenza catastale***

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

Dai rilievi metrici eseguiti durante il sopralluogo l'autorimessa è risultata conforme alla planimetria catastale in atti

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si rilevava che l'appartamento è in buono stato di conservazione

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si rilevava che l'autorimessa è in buono stato di conservazione

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse parti comuni tranne l'androne condominiale, il vano scala con ascensore.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse parti comuni in relazione all'autorimessa tranne la rampa di accesso carrabile e gli spazi di manovra.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e solai in laterocemento, mentre la copertura con tetto a falda è rivestita di tegole e coppi alla romana e la facciata in cortina.
Nell'appartamento sono presenti pavimentazioni in marmo chiaro per gli ambienti soggiorno, ingresso e disimpegno, maiolicati di colore chiaro per cucina e servizi igienici dove sono presenti rubinetterie a sanitari di tipo commerciale ed in parquet per le stanze da letto.
Gli infissi sono in PVC di colore bianco provvisti di vetrocamera mentre le porte sono in legno tamburato color noce chiaro.
L'impianto di riscaldamento infine è centralizzato.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e solai in laterocemento, mentre la copertura con tetto a falda è rivestita di tegole e coppi alla romana e la facciata in cortina: con serranda basculante di protezione presenta pavimenti in cemento industriale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

Dal sopralluogo effettuato e dalle dichiarazioni assunte l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza come abitazione primaria insieme alla madre ed alla zia.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

Dal sopralluogo effettuato e dalle dichiarazioni assunte l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

## **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **26/11/2003** al **10/02/2026** | (***) | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Noatio Dott.ssa Paggi Monica | 26/11/2003 | 39889 | 3961 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma 1 | 03/12/2003 | 107637 | 70168 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In precedenza (***) Proprieta' 1/1 fino al 26/11/2003
per Atto del 27/10/1999 Notaio Dott.DI FAZIO GIAN VITTORE Repertorio n. 87680 - COMPRAVENDITA dalla società costruttrice *********

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **15/03/1977** al **04/04/2019** | (***) | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Notaio Dott. Vittorino Squillaci | 15/03/1977 | 199868 | 4734 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma 1 | 28/03/1977 | 15112 | 11824 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **04/04/2019** al **10/02/2026** | (***) | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Dott.ssa Marina Manzella | 04/04/2019 | 190313 | 23089 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma 1 | 11/04/2019 | 43530 | 30227 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In precedenza società costruttrice *********



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 31/07/2008
  Reg. gen. 96583 - Reg. part. 20420
  Quota: intero
  Importo: € 540.000,00
  A favore di (***)
  Contro (***)
  Capitale: € 360.000,00
  Rogante: Notaio Dott.ssa Francesca Giusto
  Data: 30/07/2008
  N° repertorio: 9951
  N° raccolta: 5480
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 25/01/2024
  Reg. gen. 8595 - Reg. part. 1120
  Quota: 1/1
  Importo: € 220.000,00
  A favore di (***)
  Contro (***)
  Capitale: € 211,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 31/10/2023
  N° repertorio: 12290

***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 1 il 05/06/2025
  Reg. gen. 71241 - Reg. part. 52178
  Quota: 1/1
  A favore di (***)
  Contro (***)



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 25/01/2024
  Reg. gen. 8595 - Reg. part. 1120
  Quota: 1/1
  Importo: € 220.000,00
  A favore di (***)
  Contro (***)
  Capitale: € 211,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 31/10/2023
  N° repertorio: 12290

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 1 il 05/06/2025
  Reg. gen. 71241 - Reg. part. 52178
  Quota: 1/1
  A favore di (***)
  Contro (***)



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA




Estratto di mappa



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95




Stralcio di PRG

Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip.del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:
•Ricade in area destinata Città Consolidata del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 – T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera
•Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni
•La rete ecologica non indica prescrizioni
•Riguardo il PTPR, ricade:
Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio
-Paesaggio degli insediamenti urbani
-Aree urbanizzate del P.T.P.R.
-Tessuto urbano
-Aree o punti visuali



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

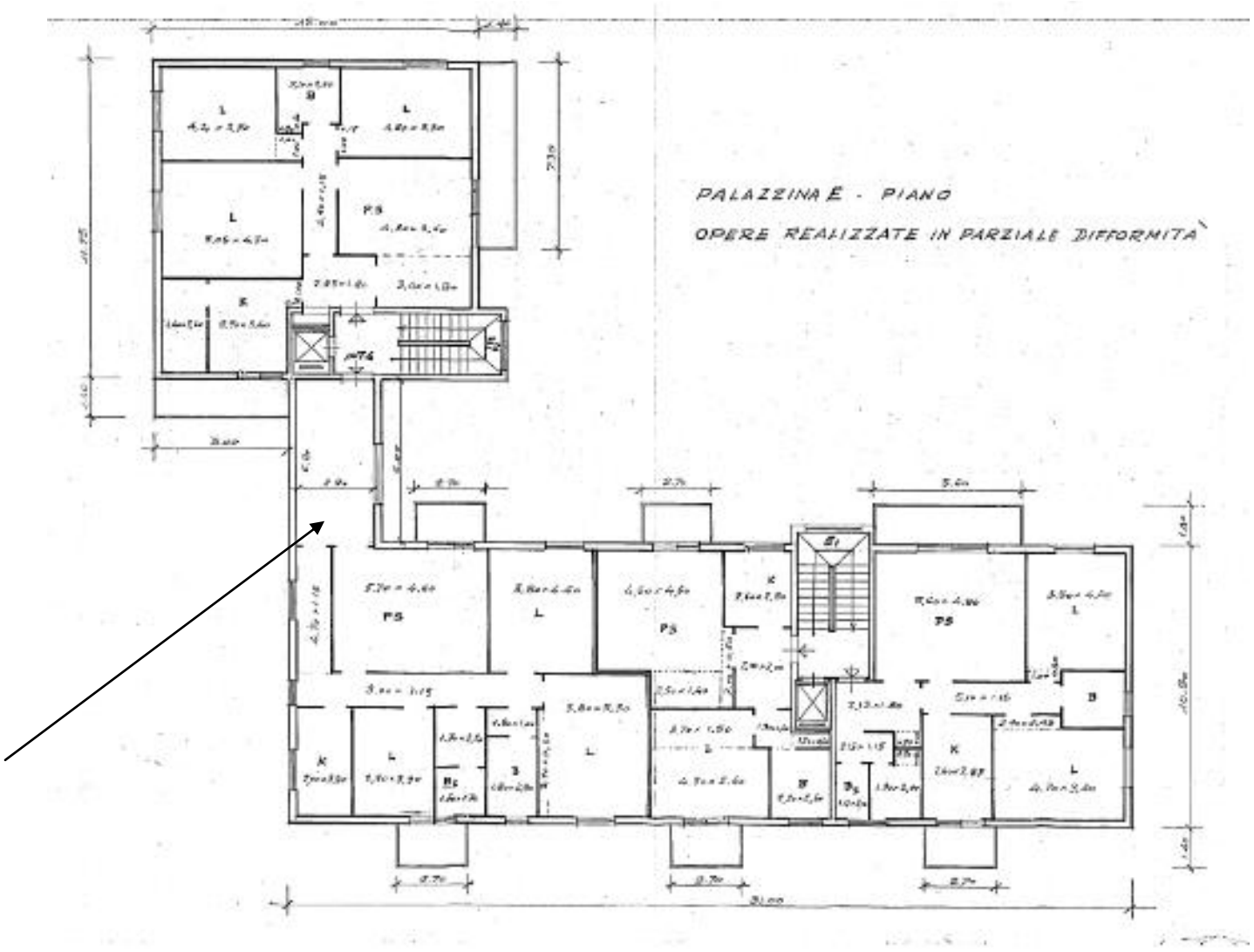
## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

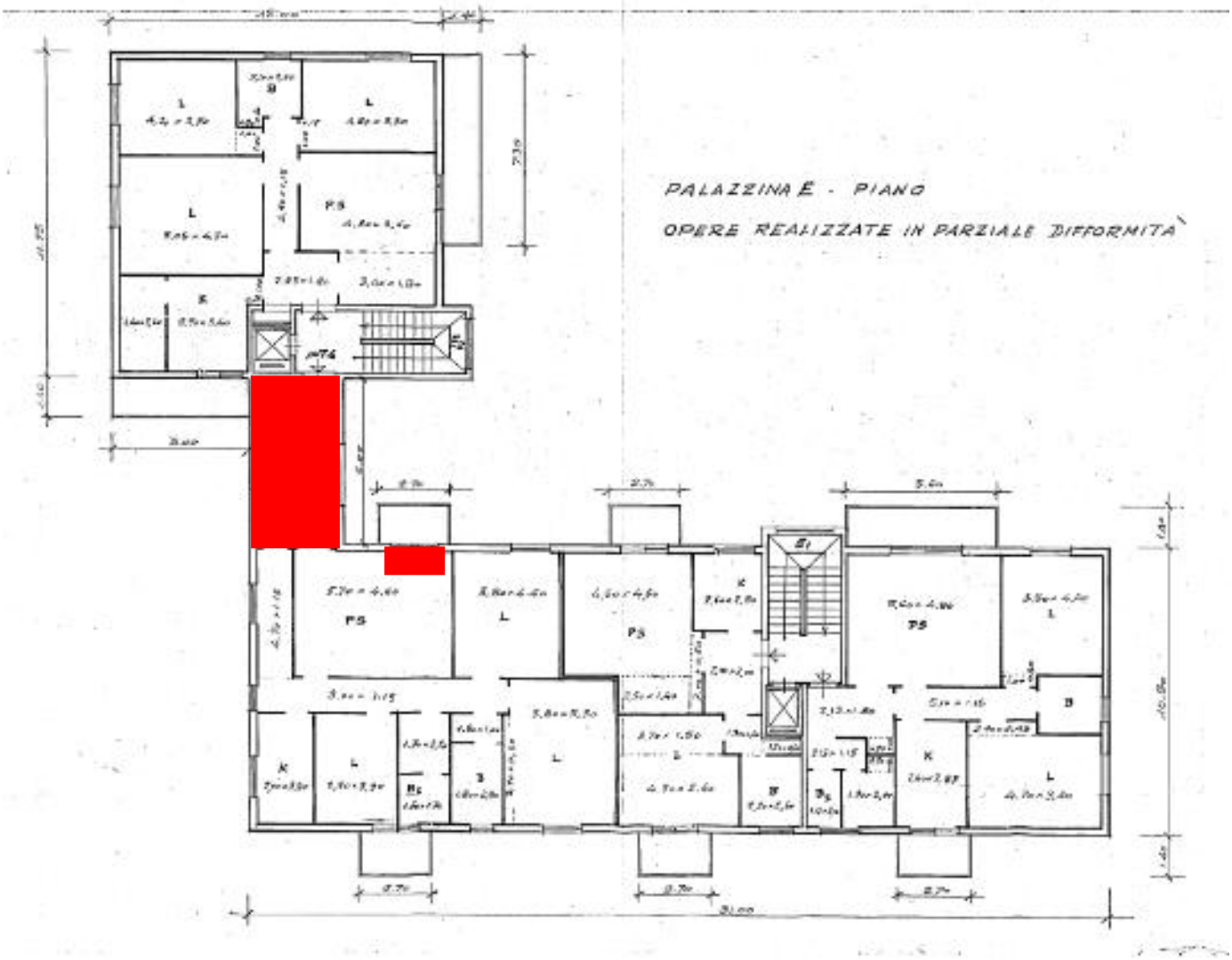
Il fabbricato è stato costruito dall********* in forza di licenza edilizia n° 2085 del 1962 prot.23664/1962: risulta rilasciato il certificato di Agibilità n° 1211 in data 23/10/1964.

Successivamente per difformità realizzate in fase di costruzione è stato presentato condono edilizio con prot.86/37264: in particolare oggetto di condono, esteso a più cespiti, è riferito all'annessione dell'originario pianerottolo all'appartamento e l'ampliamento realizzato nel locale soggiorno, a scapito del balcone, come meglio rappresentato nell'elaborato grafico presente in atti.






Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95




Per tali abusi è stata rilasciata la concessione in Sanatoria n° 169924 in data 20/04/1999 per complessivi mq. 130, 94 di superficie residenziale e mq. 7,56 di superficie non residenziale.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

targa illeso

Prot. n' 000037264 COMUNE DI ROMA Conc. n' 169924
Anno 86 UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da *********
*********
Registrata il 13/03/1986
al n' di Prot. 86/000037264/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per ristrutturazione/frazionamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq 135,48
sull'immobile sito in ROMA VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte
Visti i pagamenti sul c/c n' 255000 per L. 204.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n' 60341004 per L. 0 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n' 49754006 per L. 81.000 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n' 316
Viste le leggi 17 Agosto 1942 n' 1150 e 6 Agosto 1967 n' 765 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n' 10;
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n' 47;
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;
Vista l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall' ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
14 GIU. 1999
N. 153702
Fasc.

RILASCIA

Al Sig. *********
con domicilio in******
*********
la sanatoria di quanto realizzato abusivamente cosi' come risulta dalla istanza presentata e dall' accatastamento effettuato e depositato con il n' PART.N.293382 *
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Residenziale mq. 130,94 Non Residenziale mq. 7,56

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

Nota : * FGL 004 NUM.252 SUB 28 SUB 13
La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilita' del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 20/04/1999

L' addetto alla consegna IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini

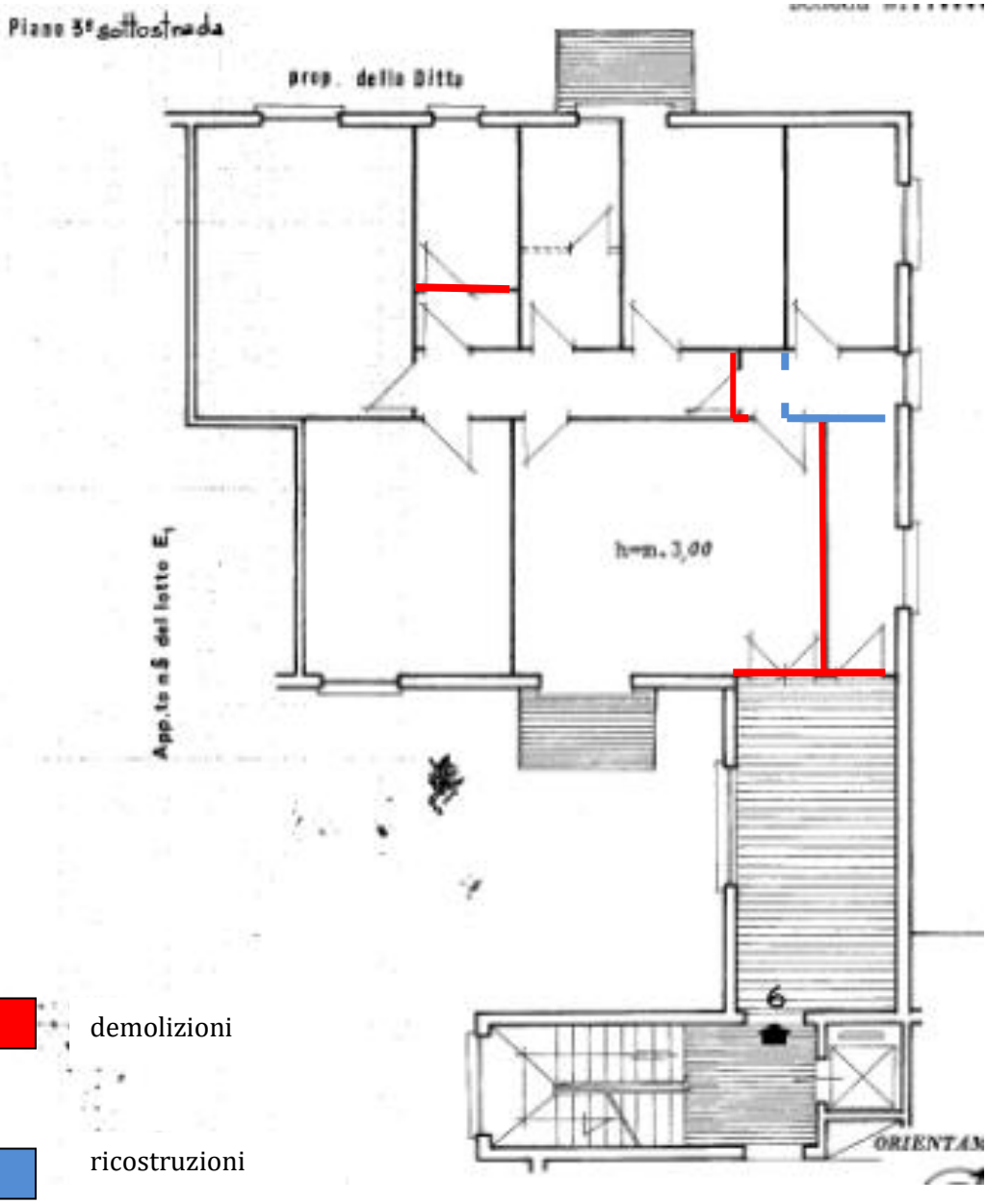
Il sottoscritto rese edotto sulla responsabilita' penale cui puo' andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di Legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

*********

Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti durante il sopralluogo, tuttavia sono emerse diverse difformità sia rispetto al progetto approvato, sia rispetto alla planimetria catastale, sia infine rispetto all'elaborato grafico allegato al condono.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95




Risulta abbattuta la tramezzatura del corridoio adiacente il soggiorno, ampliata la cucina con l'annessione di una porzione del disimpegno della zona notte, ed annesso il disimpegno antistante il bagno padronale a detto servizio igienico, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico sopra indicato.
Per regolarizzare la situazione sarà necessario presentare una CILA in Sanatoria e successivamente presentare una variazione catastale che rappresenti lo stato attuale dei luoghi: i costi per tali pratiche edilizie sono € 1000,00 per la sanzione, € 291,24 per i diritti di segreteria, € 70,00 per la variazione catastale DOCFA ed infine € 1200,00 per l'onorario del tecnico per complessivi € 3.000,00 forfettari da detrarre dall'importo finale stimato.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

- 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.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. : risulta rilasciato il certificato di Agibilità n° 1211 in data 23/10/1964.

Il fabbricato è stato costruito ********* " in forza di licenza edilizia n° 2085 del 1962 prot.23664/1962.

#### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E2, INTERNO 6, PIANO 3

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANTORRE DI SANTAROSA 30, SCALA E, INTERNO 3, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione trasmessa dall'amministrazione del condominio risulta una posizione debitoria nei confronti del condominio pari ad € 3.312,95 che saranno detratti dalla stima finale



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Santorre di Santarosa 30, scala E2, interno 6, piano 3
  Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale sito in Roma, Via Santorre di Santarosa 30 posto al piano 3 della scala E2 e distinto dall'int. 6, nonché un' autorimessa di pertinenza posta al piano terra e distinta dall'int.3.

  I cespiti insistono in un complesso immobiliare composto da sette palazzine di diversa consistenza poste a ridosso di Via Portuense, con ingresso pedonale sia dal civico 40 sia pedonale e carrabile dal civico 30 di Via Santorre di Santarosa. Composte da palazzine di cinque o sei piani fuori terra, presentano facciate in cortina alternate a logge e balconi con parapetti in ferro di protezione e coperture con tetti a falde.

  Il complesso presenta all'interno ampi piazzali per il parcheggio privato alternato ad aiuole e vialetti di collegamento asfaltati. Si accede al fabbricato da un ampio androne con portoncino in ferro e vetro, pavimentazioni in marmo e pareti con rivestimento in legno scuro: è presente una ascensore di collegamento oltre alle scale in cemento armato rivestite in marmo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 804, Part. 260, Sub. 82, Zc. 5, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

  Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli' immobili oggetto della stima.

  Il bene pignorato consiste in un appartamento a destinazione residenziale privo di pertinenze.

  Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.
  Fonti:
  Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2024
  Agenzia del Territorio primo semestre 2024
  Borsino immobiliare
  Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa
  Bibliografia:



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile "Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de'Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2024, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita S7 Portuense (Suburbio) - Trullo (Municipio: XI - ex Municipio XV), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.450,00 per le abitazioni.

2°Valore di riferimento

Riguardo il secondo semestre 2024, l'OMI indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA) D7 importi che si attestano: •€/mq. 2.500,00 –3.500,00 per le abitazioni.

3°Valore di riferimento
Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata Zona Portuense Via Prospero Colonna importi compresi tra €/mq. 2.550,00 – 3.750,00 per le abitazioni.

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 3.600,00 ed € 3.800,00 per le abitazioni.

In relazione alle peculiarità dell'immobile, alle sue caratteristiche, alla sua posizione la piano terra, nonché in riferimento all'impianto distributivo, si considera il valore di stima medio pari ad € 3.200,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Santorre di Santarosa 30, scala E, interno 3, piano terra
  Oggetto di pignoramento immobiliare è un' autorimessa sita in Roma, Via Santorre di Santarosa 30 posto al piano terra della scala E e distinto dall'int. 3
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 804, Part. 260, Sub. 65, Zc. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il bene pignorato consiste in un'autorimessa.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.
Fonti:
Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2024
Agenzia del Territorio primo semestre 2024
Borsino immobiliare
Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa
Bibliografia:
"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile "Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de'Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2024, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita S7 Portuense (Suburbio) - Trullo (Municipio: XI - ex Municipio XV), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 1.600,00,00 per le autorimesse.

2°Valore di riferimento
Riguardo il secondo semestre 2024, l'OMI indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA) D7 importi che si attestano: •€/mq. 1.250,00 –1.850,00 per le autorimesse.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata Zona Portuense Via Prospero Colonna importi compresi tra €/mq. 1.250,00 – 1.850,00 per le autorimesse.



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.300,00 ed € 1.800,00 per le autorimesse.

In relazione alle peculiarità dell'immobile, alle sue caratteristiche, alla sua posizione al piano terra, ed alla penuria di parcheggi nella zona si considera il valore di stima medio pari ad € 1.500,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Roma (RM) - Via Santorre di Santarosa 30, scala E2, interno 6, piano 3 | 158,28 mq | 3.200,00 €/mq | € 506.496,00 | 100,00% | € 506.496,00 |
| **Bene N° 2** - Garage Roma (RM) - Via Santorre di Santarosa 30, scala E, interno 3, piano terra | 24,00 mq | 1.500,00 €/mq | € 36.000,00 | 100,00% | € 36.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 542.496,00 |

Valore di stima: € 542.496,00
a tale valore desunto andranno applicati dei coefficienti di deprezzamento in relazione agli oneri di regolarizzazione stimati in € 3.000,00 nonché all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti indicata nel -10% e gli oneri condominiali insoluti pari ad € 3.312,95 per un valore totale di **€ 481.933,05 arrotondato ad € 482,000.00**

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3.000,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |
| Oneri condominiali | 3.312,95 | € |

***Valore finale di stima:*** **€ 482.000,00**



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 17/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

Allegati:

Allegato 1a-ATTO DI PROVENIENZA APPARTAMENTO

Allegato 1-b-ATTO DI PROVENIENZA AUTORIMESSA

Allegato 2a-VISURA CATASTALE APPARTAMENTO

Allegato 2b-VISURA CATASTALE AUTORIMESSA

Allegato 3a- Planimetria catastale appartamento COMUNE ROMA FGL 804 PART 260 SUB 82

Allegato 3b- Planimetria catastale autorimessa -COMUNE ROMA FGL 804 PART 260 SUB 65 AUTORIMESSA

Allegato 4-ESTRATTO DI MAPPA

Allegato 5-VISURA IPOTECARIA

Allegato 6-Elaborato fotografico

Allegato 7-LICENZA EDILIZIA 1962_2085

Allegato 8- Agibilità

Allegato 9- Stralcio di progetto approvato

Allegato 10-Concessione ediliziaAllegato 11-Domanda di condono L. 47.85 mod. R

Allegato 12-Elaborato grafico condono

Allegato 14-Perizia giurata

Allegato 15-Documentazione fotografica

Allegato 16-Copie versamenti

Allegato 17- Regolamento di condominio

Allegato 18-Estratto conto



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 552/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO € 482.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Via Santorre di Santarosa 30, scala E2, interno 6, piano 3 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 804, Part. 260, Sub. 82, Zc. 5, Categoria A2 | **Superficie** | 158,28 mq |
| **Stato conservativo:** | Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si rilevava che l'appartamento è in buono stato di conservazione | | |
| **Descrizione:** | Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale sito in Roma, Via Santorre di Santarosa 30 posto al piano 3 della scala E2 e distinto dall'int. 6, nonché un' autorimessa di pertinenza posta al piano terra e distinta dall'int.3. I cespiti insistono in un complesso immobiliare composto da sette palazzine di diversa consistenza poste a ridosso di Via Portuense, con ingresso pedonale sia dal civico 40 sia pedonale e carrabile dal civico 30 di Via Santorre di Santarosa. Composte da palazzine di cinque o sei piani fuori terra, presentano facciate in cortina alternate a logge e balconi con parapetti in ferro di protezione e coperture con tetti a falde. Il complesso presenta all'interno ampi piazzali per il parcheggio privato alternato ad aiuole e vialetti di collegamento asfaltati. Si accede al fabbricato da un ampio androne con portoncino in ferro e vetro, pavimentazioni in marmo e pareti con rivestimento in legno scuro: è presente una ascensore di collegamento oltre alle scale in cemento armato rivestite in marmo. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | - | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Via Santorre di Santarosa 30, scala E, interno 3, piano terra | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 804, Part. 260, Sub. 65, Zc. 5, Categoria C6 | **Superficie** | 24,00 mq |
| **Stato conservativo:** | Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si rilevava che l'autorimessa è in buono stato di conservazione | | |
| **Descrizione:** | Oggetto di pignoramento immobiliare è un' autorimessa sita in Roma, Via Santorre di Santarosa 30 posto al piano terra della scala E e distinto dall'int. 3 | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | - | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |



Firmato Da: DE ASTIS ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f6691233f3e0cf47094f13552ba95