TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 803/2024 del R.G.E.

promossa da

CREDITO EMILIANO S.P.A. (CREDEM)
Codice fiscale: 01806740153
P. IVA: 02823390352

***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

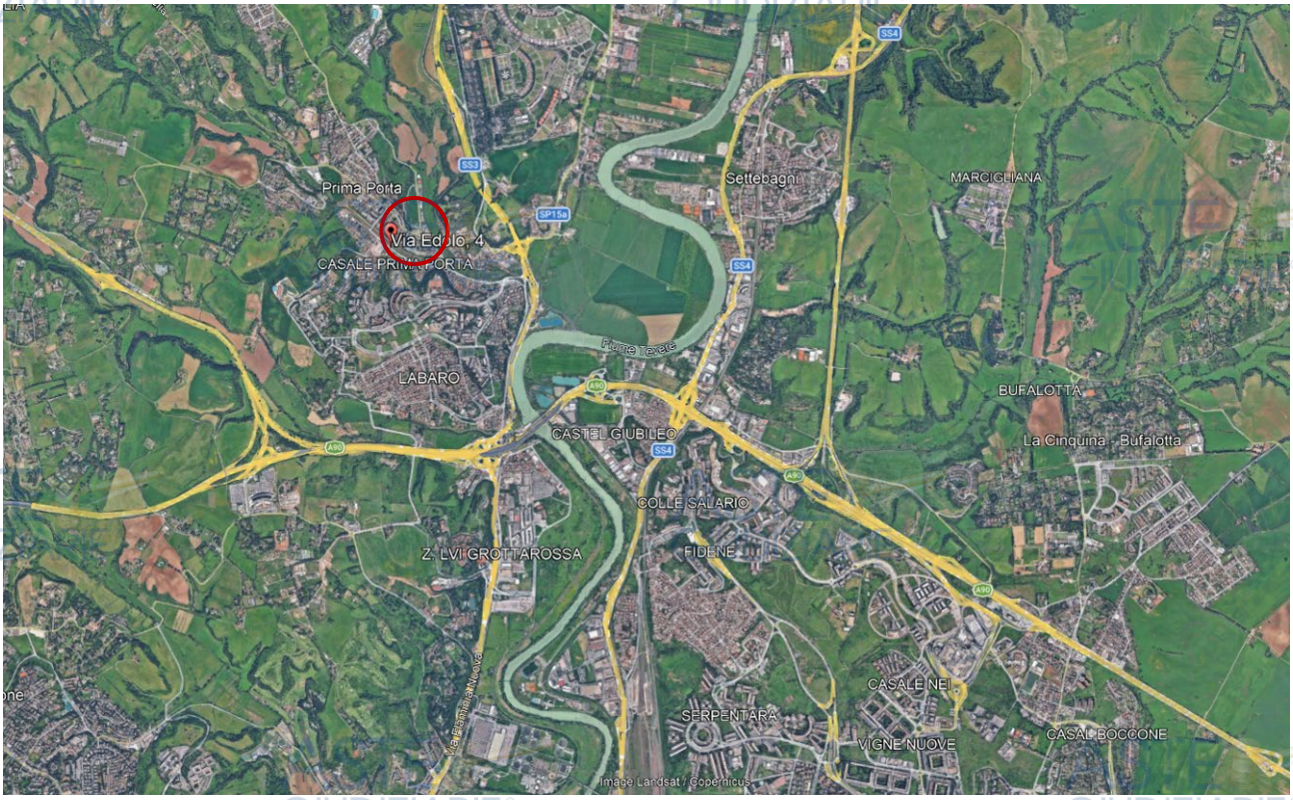
Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Lotto Unico 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 8
Confini 8
ConSISTENZA 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 12
Stato conservativo 17
Servitù, censo, livello, usi civici 18
Caratteristiche costruttive prevalenti 18
Stato di occupazione 18
Provenienze Ventennali 19
Formalità pregiudizievoli 19
Normativa urbanistica 21
Regolarità edilizia 24
Vincoli od oneri condominiali 27
Stima / Formazione lotti 27
Riepilogo bando d'asta 33
Lotto Unico 33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 803/2024 del R.G.E. 34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.628,80 34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c



Riferimento Google Earth



Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 31/07/2025, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via Assisi, 179 - 00100 - Roma (RM), email maurobitetti@tiscali.it, PEC arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it, Tel. 338 7496775, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM), Via Edolo n. 4, interno 4, piano primo, con annessa corte di pertinenza al piano terra.

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato e costituito da un'unita immobiliare a destinazione residenziale sita in Roma, Via Edolo n. 4, interno 4, posta al piano primo di un fabbricato privo di ascensore, con corte di pertinenza al piano terra. L'accesso avviene dal civico n. 4 di Via Edolo, attraverso androne e scala comune. Dallo stato dei luoghi e dal grafico redatto dallo scrivente, l'appartamento risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera 1, camera 2, bagno e due balconi, oltre corte al piano terra. L'immobile ricade nel quartiere Labaro-Prima Porta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009













Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

APPARTAMENTO PIANO I - INT. 4 - Foglio: 62 Particella: 315 graf. 1356 Sub: 506





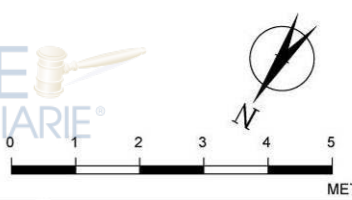












***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Edolo, 4, interno 4, piano 1 senza ascensore e corte di pertinenza al piano terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ***

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

- *** Proprietà 1/1)

PROPRIETA' ESCLUSIVA.

L'esecutato dichiara di essere celibe nell'atto del 2003.

CONFINI

I confini sono: confina con distacco su Via Edolo, proprietà *** e proprietà*** , salvo altri, vano scala comune, altra proprietà int. 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Piano
Ingresso	8,00 mq	8,80 mq	1,00	8,80 mq	1
Soggiorno	16,40 mq	18,04 mq	1,00	18,04 mq	1
Camera 1	6,80 mq	7,48 mq	1,00	7,48 mq	1
Cucina	7,30 mq	8,03 mq	1,00	8,03 mq	1
Camera 2	15,60 mq	17,16 mq	1,00	17,16 mq	1
Bagno	2,35 mq	2,59 mq	1,00	2,59 mq	1
Balcone 1	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

Balcone 2	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	1
Corte pertinenziale	15,95 mq	15,95 mq	0,10	1,60 mq	T
Totale superficie convenzionale				65,02 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/12/2004 AD OGGI**	***	Catasto **Fabbricati** Fg. 62, Part. 315 graff 1356, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 710,13 Piano T,1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2025

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 62 Particella: 315 Sub.: 506**

***

(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale

Unità immobiliare dal 15/12/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**62**	**315 1356**	**506 506**	**6**		**A/3**	**2**	**5 vani**	**Totale: 67 m² Totale:escluse aree scoperte**: 64 m²**	**Euro 710,13**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2017 Pratica n. RM0610779 in atti dal 15/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 133033.1/2017)

Indirizzo	VIA EDOLO n. 4 Interno 4 Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 62 - Particella 315
Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 62 - Particella 1356

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**62**	**1356 315**	**506 506**	**6**		**A/3**	**2**	**5 vani**	**Totale: 67 m² Totale:escluse aree scoperte**: 64 m²**	**Euro 710,13**	VARIAZIONE del 13/12/2016 Pratica n. RM0751755 in atti dal 15/12/2016 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 261885.1/2016)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2025

Indirizzo	VIA EDOLO n. 4 Interno 4 Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**62**	**315 1356**	**506 506**	**6**		**A/4**	**6**	**5 vani**	**Totale: 60 m² Totale:escluse aree scoperte**: 57 m²**	**Euro 568,10**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA EDOLO n. 4 Interno 4 Piano 1-T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**62**	**315 1356**	**506 506**	**6**		**A/4**	**6**	**5 vani**		**Euro 568,10**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2004 Pratica n. RM0930137 in atti dal 15/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100751.1/2004)

Indirizzo	VIA EDOLO n. 4 Interno 4 Piano 1-T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		62	1356 315	506 506	6		A/4	6	5 vani		Euro 568,10	VARIAZIONE del 12/12/2003 Pratica n. 1167880 in atti dal 12/12/2003 FUSIONE PER ACCORPAMENTO CORTI (n. 55314.1/2003)
Indirizzo	VIA EDOLO n. 4 Interno 4 Piano 1-T											
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/12/2003

***

	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 18/12/2003 Pubblico ufficiale FORNERIS Sede ROMA (RM) - COMPRAVENDITA Voltura n. 57797.1/2021 - Pratica n. RM0467902 in atti dal 29/12/2021

Situazione degli intestati dal 18/12/2003

***

	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprieta' 1/1 fino al 18/12/2003
DATI DERIVANTI DA	Atto del 18/12/2003 Pubblico ufficiale CARTENI' MARIA GRAZIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2656 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 75652.1/2003 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/01/2004

Situazione degli intestati dal 12/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
***			(1) Proprieta' 500/1000 fino al 18/12/2003
			(1) Proprieta' 500/1000 fino al 18/12/2003
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 12/12/2003 Pratica n. 1167880 in atti dal 12/12/2003 FUSIONE PER ACCORPAMENTO CORTI (n. 55314.1/2003)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 62 Particella 315 Subalterno 502; Foglio 62 Particella 315 Subalterno 503; Foglio 62 Particella 1356 Subalterno 502; Foglio 62 Particella 1356 Subalterno 503;

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2025

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	315	506	6	A3	2	5 vani	67 mq	710,13 €	T, 1	1356

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento, nella visura catastale attuale e nella planimetria catastale in atti: foglio 62, particelle graffate 315 e 1356, subalterno 506, interno 4, piano T-1. La planimetria catastale attuale, presentata con dichiarazione protocollo RM0781755 del 15/12/2016, rappresenta l'unita al piano primo e la corte al piano terra, in coerenza con l'oggetto del pignoramento e con lo stato dei luoghi rilevato.

La storia catastale mostra che l'attuale subalterno 506 deriva da variazioni e accorpamenti successivi, in particolare dalla variazione del 12/12/2003 per fusione e accorpamento corti, avente origine dai precedenti subalterni 502 e 503 delle particelle 315 e 1356. Tale circostanza e rilevante anche ai fini del collegamento con la documentazione di condono, nella quale non compare l'attuale subalterno 506, trattandosi di istanza di condono priva di indicazione del subalterno.

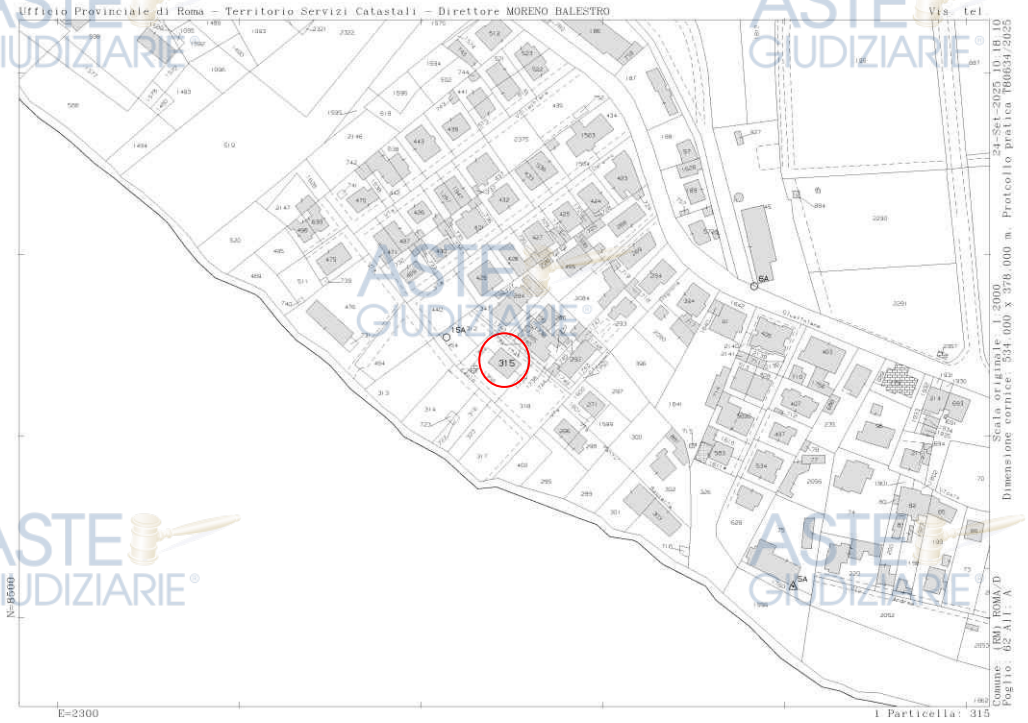
Dall'atto di pignoramento immobiliare il bene sottoposto ad esecuzione risulta essere un appartamento sito in Roma, Via Edolo n. 4, piano primo, interno 4, composto da 5 vani, con annessa corte di pertinenza esclusiva. Il bene è indicato come confinante con distacco su Via Edolo, proprietà*** proprietà* *** i. Nell'atto il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 62, particelle graffate 315 e 1356, subalterno 506, piano T-1, interno 4, categoria A/3, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 710,13.

La visura catastale storica aggiornata al 24/09/2025 conferma l'intestazione a favore di*** , nato a*** , proprietà 1/1 in regime di bene personale. La stessa visura riporta l'unità immobiliare identificata al foglio 62, particelle graffate 315 e 1356, subalterno 506, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 67, superficie escluse aree scoperte mq 64, rendita euro 710,13, con indirizzo Via Edolo n. 4, interno 4, piano T-1.

La planimetria catastale attuale, presentata con dichiarazione protocollo RM0781755 del 15/12/2016, individua l'abitazione in Via Edolo n. 4, foglio 62, particella 315, subalterno 506, quale unità graffata, sviluppata tra piano primo e piano terra, con accesso indicato come interno 4 e corte al piano terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c



Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 24/09/2025 - n. T71046 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0781733 del 13/12/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Edolo civ. 4

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Urbinati Giuliano
Foglio: 62	Iscritto all'albo:
Particella: 315	Geometri
Subalterno: 506	Prov. Roma N. 4431

Scheda n. 1 Scala 1: 100

Abitazione

PIANO PRIMO
H= 3,00

vano scala
INT. 4
INGR.
K
INT. 5
altra u.i.u.
WC
DISTACCO VIA EDOLO

PIANO TERRA
Corte

altra u.i.u.
CORTE
altra u.i.u.
altra u.i.u.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2025 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 62 - Particella 315 - Subalterno 506 >
VIA EDOLO n. 4 Interno 4 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 24/09/2025 - n. T71046 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

A

DA RIEMPIRSI A CURA DEL RICHIEDENTE

DATI CATASTALI DELLE UNITÁ OGGETTO DELLA VARIAZIONE:

Partita	MAPPA Sezione	Foglio	Numero	Sub.	UBICAZIONE Via, Piazza, Vicolo, Civ.	N. Civico	Piano	Int.	Accessori comuni	CLASSAMENTO Z.C.	Cat.	Cl.	CONSISTENZA	Rendita Catastale L.	Rendita Catastale ridotta per esenzione A LIRE	Rendita Catastale ridotta per esenzione Sino al	Richiesta esenzione
17572	74	62	315		Edolo	4	1	4									

***

IL RICHIEDENTE: .....

B

RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

UNITÁ DERIVATE:

Catastale	Partita	MAPPA Sezione	Foglio	Numero	Sub.	UBICAZIONE Via, Piazza, Vicolo, Civ.	N. Civico	Piano	Int.	Accessori comuni	CLASSAMENTO Z.C.	Cat.	Cl.	CONSISTENZA	Rendita Catastale L.	Rendita catastale ridotta per esenzione A LIRE	Rendita catastale ridotta per esenzione Sino al	Richiesta esenzione
VAR			62	315		Edolo	4	1°	4			A						

***

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Sett. A 86403/85 23

INCONGRUENZA CON GLI ATTI

MODULARIO F. - Cat. S.T. - 271

MOD. 44/M

MINISTERO DELLE FINANZE
UFF. GEN. DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE.

N. C. E. U.

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI .....

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DENUNCIA DI VARIAZIONE N. ...../19.....

presentata a norma della legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D. L. 8 aprile 1948, n. 514

Comune di ROMA Provincia di .....

UFFICIO TECNICO ERARIALE ROMA
086403 - 11 OTT. 85
SEZIONE IV

***

Il sottoscritto .....

nella qualità di proprietario

residente in Roma

via Edolo 4

piazza

chiede che per la o le unità immobiliari urbane specificate al quadro A nel retro del modello siano apportate nei relativi atti del N. C. E. U. le mutazioni derivanti dalle variazioni sotto indicate (sottolineare il caso o i casi che interessano).

1° variazione della destinazione (da .....

a .....)

2° variazione nello stato e nella consistenza per:

a) demolizione - *b*) ampliamento - *c*) fusione - *d*) sopraelevazione - *e*) frazionamento (*) - *f*) altre cause: .....

(Variazioni interne)

.....

3° variazione del reddito .....

4° altri motivi; .....

.....

.....

Documenti allegati:

A) n. 1 planimetria relative alle unità immobiliari urbane derivate dalle variazioni nello stato e nelle consistenze;

B) altri documenti: .....

.....***

DITTA CATASTALE

***.....

.....

.....

Data 10.9.85 *** ***

(*) Senza trasferimento di proprietà perchè in tal caso occorre presentare la domanda di volt

Roma, 1984 - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stat

DA RIEMPIRSI A CURA DEL RICHIEDENTE

Ricevuta della denuncia di variazione presentata da .....

per .....

Documenti allegati:

1) n. ..... planimetrie.

2) altri documenti: .....

Data di presentazione della denuncia di variazione .....

RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

Numero di registrazione sul Mod. 97 .....

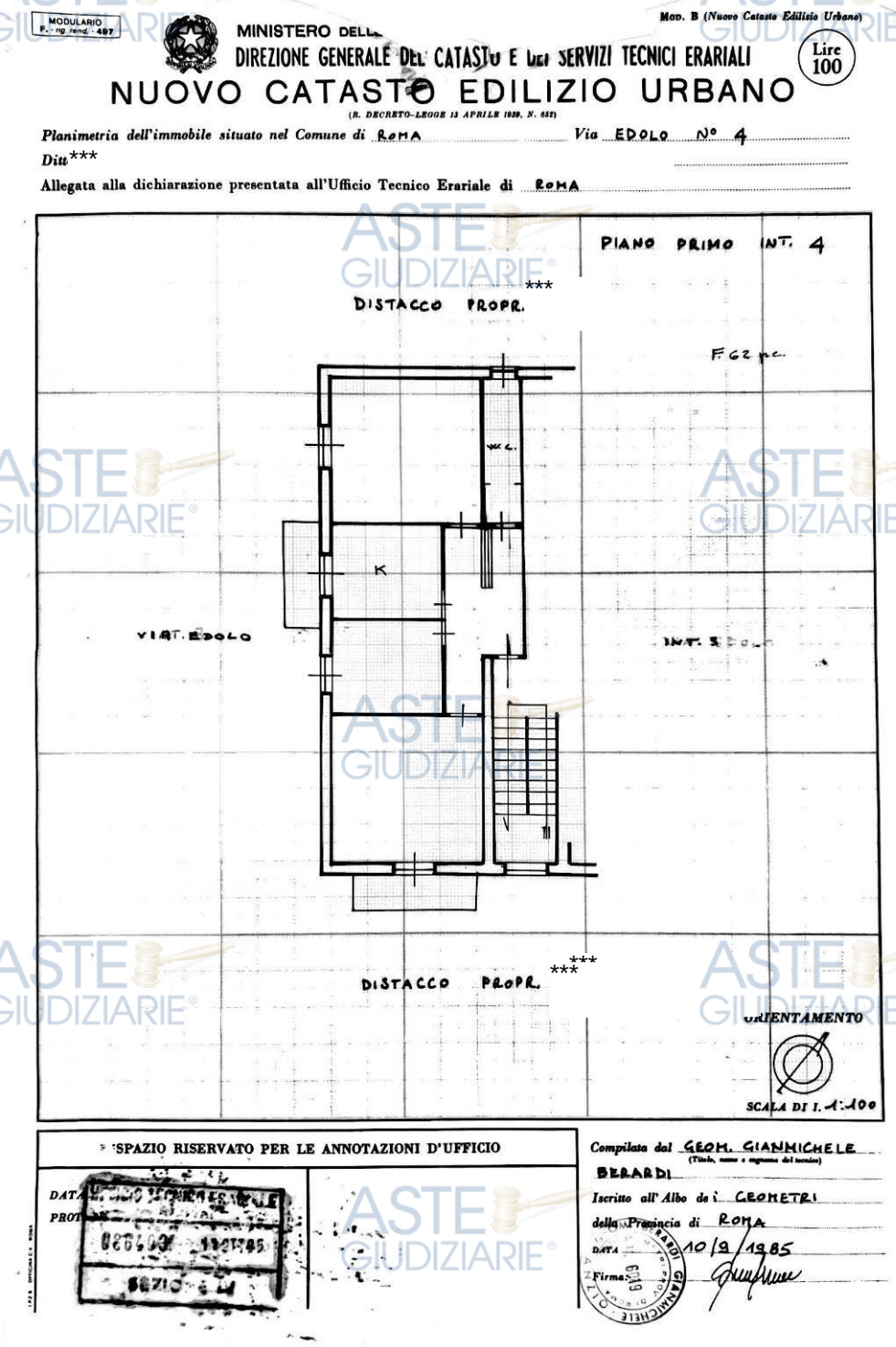
IL FUNZIONARIO RICEVENTE

Bollo dell'ufficio

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c



MODULARIO F. - rig. rend. - 487

MINISTERO DELL...

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA *Via* EDOLO N° 4

*Ditt****

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO PRIMO INT. 4

***

DISTACCO PROPR.

F. 62 p.c.

W.C.

K

VIA T. EDOLO

INT. 5

DISTACCO PROPR. ***

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT.

Compilata dal GEOM. GIANNICHELE BERARDI

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI

della Provincia di ROMA

DATA 10/9/1985

Firma

Variazione catastale n. 86403 del 1985

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al sopralluogo, risulta in ordinario stato di manutenzione e conservazione. Il contratto di locazione prodotto contiene dichiarazione del conduttore di avere visitato la casa locata e di averla trovata in buono stato e adatta all'uso convenuto. Non risultando prodotte dichiarazioni di conformità degli impianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione esaminata non risultano usi civici, livelli o censi gravanti sul bene. Non risultano prodotti atti specifici relativi a servitù, salvo i diritti e le utilita comuni del fabbricato, l'accesso mediante vano scala comune e quanto desumibile dallo stato dei luoghi e dall'atto di provenienza.

Dall' atto di provenienza del 18/12/2003 (art.3) le parti convengono espressamente che all'immobile compravenduto spetta e compete l'uso esclusivo del vano sotto il tetto distinto in catasto al FGL 62, part.315, sub.504.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: su Via Edolo, corte condominiale e altra proprietà, secondo grafico dello stato dei luoghi;

Altezza interna utile: m 3,00 circa;

Pareti esterne/facciate: intonaco colore rosso;

Pareti interne: tinteggiate bianche a tinta lavabile;

Pavimentazione interna: ceramica quadrata bianca;

Bagno: unico, con rivestimenti ceramici;

Infissi esterni: alluminio colore bianco, doppio vetro, con persiane metalliche colore verde;

Impianto elettrico: certificazione non presente;

Impianto termico: autonomo a gas;

Impianto di condizionamento: non presente;

Impianto smaltimento fognario: nella documentazione storica di condono è indicato lo smaltimento in fognatura comunale;

Ascensore: no;

Androne: unico;

Servizio di portierato: no;

Accessibilita disabili: non adeguata; l'appartamento è raggiungibile mediante una rampa di scale, in assenza di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 25/07/2023 tra il Sig.*** quale locatore, e il Sig.*** , quale conduttore, avente ad oggetto l'unita immobiliare sita in Roma, Via Edolo n. 4, appartamento al piano primo, interno 4, composto da tre camere, accessori, con annessa corte esclusiva.

Il contratto ha durata dal 28/07/2023 al 28/07/2027, con canone annuo di euro 7.200,00, da corrispondersi in n. 12 rate mensili anticipate di euro 600,00 ciascuna. Il contratto risulta registrato presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni il 26/07/2023 al n. 11641, serie 3T, codice identificativo TJQ23T011641000ZH. Risulta esercitata l'opzione per la cedolare secca.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto
Ante 18/12/2003	***	Titoli successori indicati nell'atto di provenienza: successione in morte di*** , denuncia registrata a*** n. *** successione in morte d*** ne, denuncia registrata a *** .
Dal 18/12/2003		Atto di compravendita del 18/12/2003, Notaio Maria Grazia Carteni, repertorio n. 2656, raccolta n. 1565. Oggetto: appartamento in Roma, Via Edolo n. 4, piano primo, interno 4, composto da tre camere, accessori, con annessa corte esclusiva al piano terra; identificazione catastale fg. 62, part. 315 sub 506 gia sub 503 e part. 1356 sub 506 graffate gia part. 1356 sub 503, categoria A/4, classe 6, vani 5, rendita euro 568,10. Nota di trascrizione indicata in visura catastale: Modello Unico n. 75652.1/2003, Reparto PI Roma 1, in atti dal 07/01/2004.
Dal 18/12/2003 ad oggi		Rettifica di intestazione all'attualita del 18/12/2003, pubblico ufficiale Forneris, compravendita, voltura n. 57797.1/2021, pratica RM0467902 in atti dal 29/12/2021.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità catastale e documentale tra l'attuale subalterno 506 e le precedenti particelle/subalterni indicati negli atti;
- la situazione della proprietà risulta riconducibile all'atto di compravendita del 18/12/2003;
- la certificazione notarile conferma che al ventennio le porzioni immobiliari risultavano censite ai subalterni 502 e 503 delle particelle 315 e 1356, poi confluiti nelle particelle graffate 315 sub 506 e 1356 sub 506.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 17/10/2017 - Registro Particolare 21722 Registro Generale 120036
Pubblico ufficiale GIAMPIETRO FERNANDO ROSARIO Repertorio 10387/8194 del 02/10/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

- ISCRIZIONE del 12/07/2019 - Registro Particolare 15844 Registro Generale 85283
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14916/9719 del 11/07/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- ISCRIZIONE del 10/10/2019 - Registro Particolare 22579 Registro Generale 120134

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 16332/9719 del 08/10/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 01/10/2004 - Registro Particolare 74957 Registro Generale 115556
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 26072 del 27/09/2004
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 09/03/2023 - Registro Particolare 20817 Registro Generale 29699
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5160/2023 del 15/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 10/09/2024 - Registro Particolare 81318 Registro Generale 108619
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 30132/2024 del 22/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG **Piano Regolatore** **Generale** **Sistemi e regole 1:10.000**	**Sistema insediativo** **Città da ristrutturare** **Tessuti prevalentemente residenziali** **Programma integrato cod. identificativo 1**
Rete ecologica	**Nulla**
Carta della Qualità	**Nulla**
PTPR **Piano territoriale** **Paesistico regionale regionale**	
Tavola A	**Sistema del Paesaggio Naturale** **Coste marine, lacuali e corsi d'acqua** **Sistema del Paesaggio Insediativo** **Paesaggio degli Insediamenti Urbani**
Tavola B	**Ricognizione delle aree tutelate per legge** **Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua** **Aree urbanizzate del PTP**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

PIANO REGOLATORE GENERALE

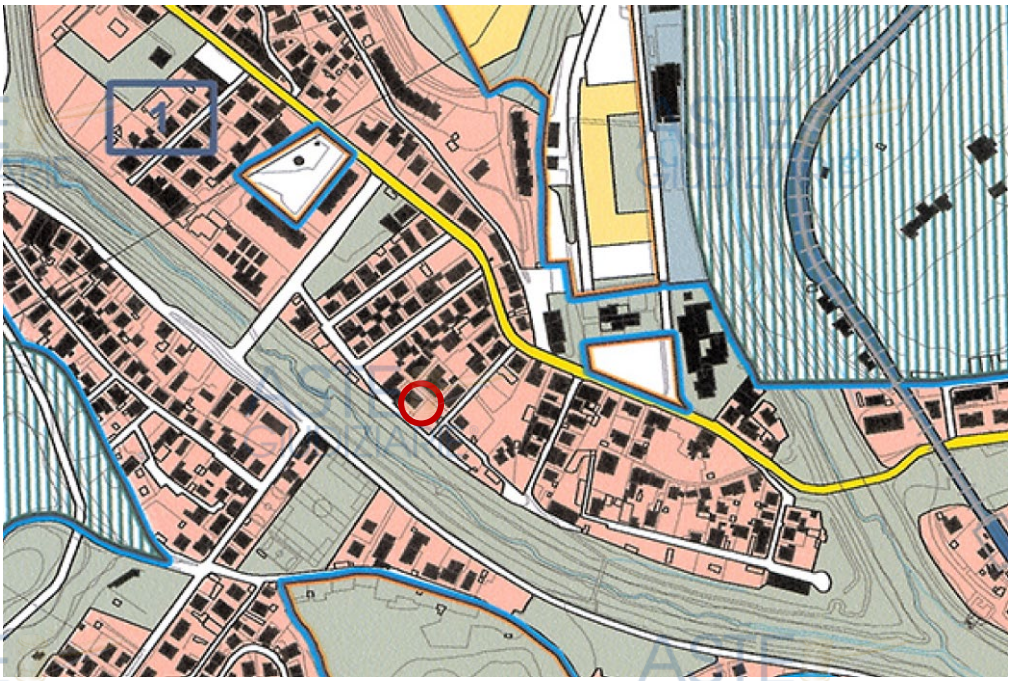
SISTEMI E REGOLE 1:10.000 – FGL. 3.05

Sistema insediativo

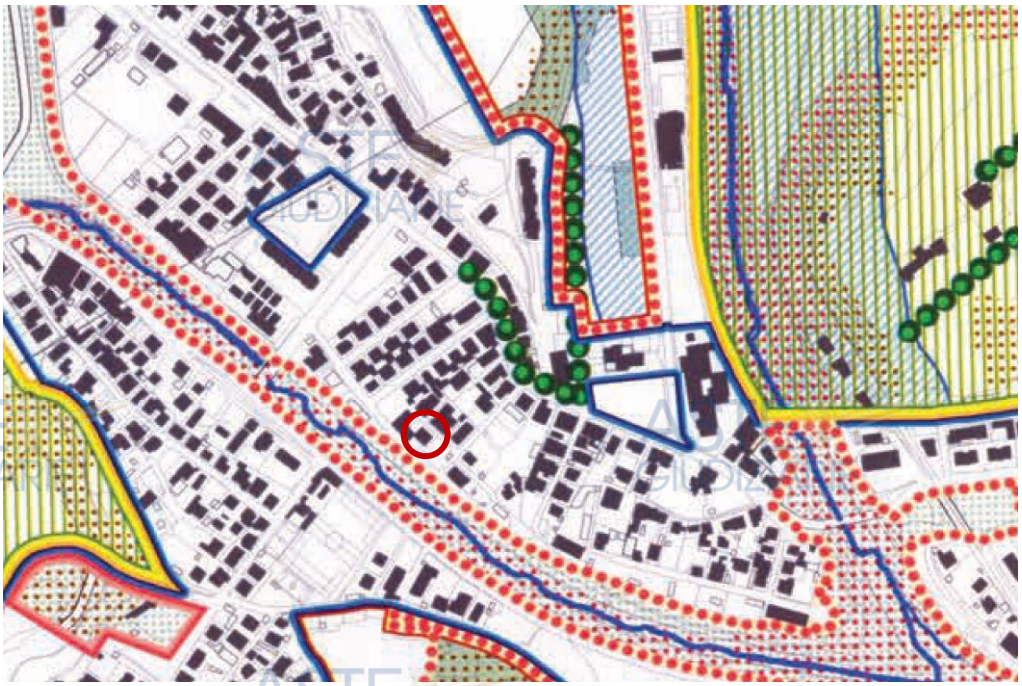
Città da ristrutturare

Tessuti prevalentemente residenziali

Programma integrato cod. identificativo 1



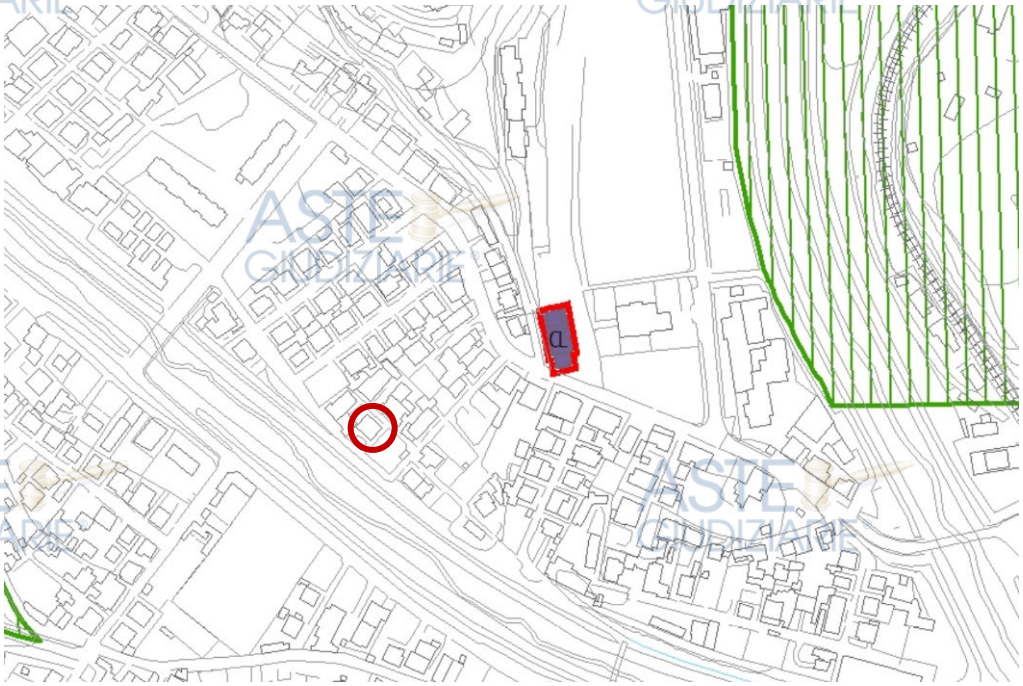
RETE ECOLOGICA – FGL. 4.05



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

CARTA PER LA QUALITA' – FGL. G_05



PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

SISTEMI DEL PAESAGGIO – Tav. A – FGL. 20_365

Sistema del Paesaggio Naturale

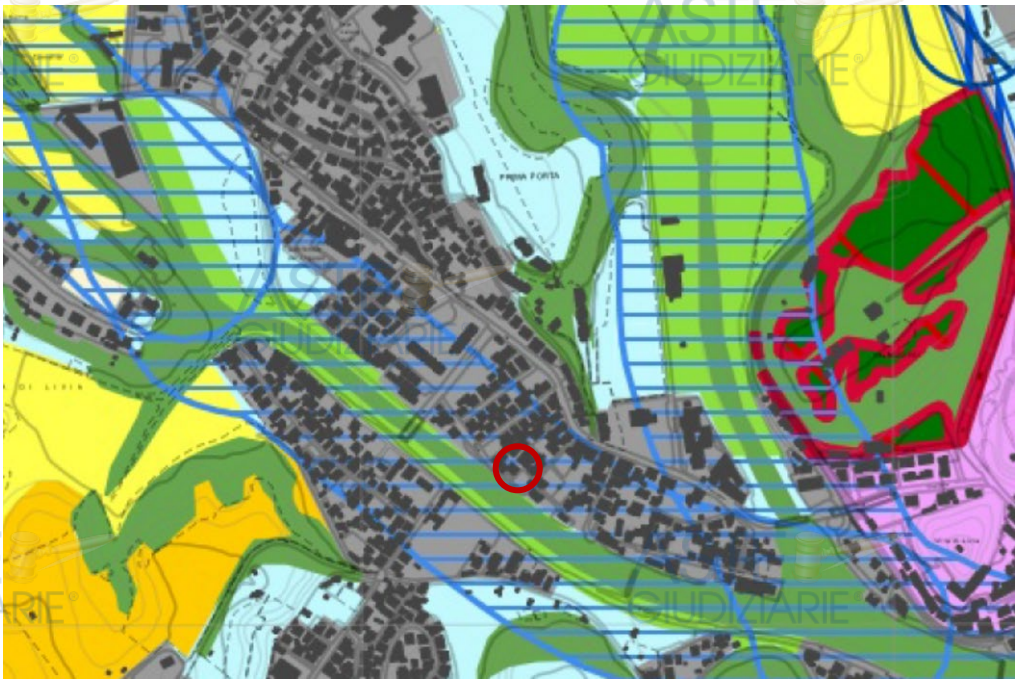
Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Insediativo

Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c



BENI PAESAGGISTICI – Tav. B – FGL. 20_365

Ricognizione delle aree tutelate per legge

Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, ove è posto il bene oggetto di pignoramento, è stato realizzato senza titolo edilizio ed è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85.

Accesso agli atti e richieste presso l'ufficio condono

Lo scrivente ha svolto accertamenti presso l'Ufficio Condoni di Roma Capitale/Risorse per Roma in relazione all'immobile sito in Roma, Via Edolo n. 4, piano primo, interno 4. La documentazione mostra una prima interlocuzione a mezzo e-mail e successivi accessi informali ai documenti amministrativi per i fascicoli di condono riferiti alla pratica anno 1986, numero 62877, sottonumeri 1 e 2.

- 30/01/2026: richiesta a mezzo e-mail all'indirizzo ctu.condono@rpr-spa.it, avente ad oggetto la verifica dell'esistenza di domanda di concessione edilizia in sanatoria relativa all'immobile sito in Roma, Via Edolo n. 4, piano 1, interno 4, nell'ambito della procedura R.G.E. 803/2024.
- 02/02/2026 comunicazione dell'U.R.P. con la quale viene riferito che la ricerca di domande di condono effettuata sul sistema informatico con i dati indicati aveva dato **esito negativo**.
- 26/01/2026, prot. QI n. 14192: domanda di accesso informale ai documenti amministrativi per il fascicolo di condono Anno 86, Numero 62877, Sottonumero 1, localizzazione Via Edolo n. 4, foglio 62, particella 315.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

Documenti richiesti: concessione edilizia, relazione descrittiva, perizia giurata, domanda di condono L. 47/85 mod. R.

Documentazione di condono – pratica 86/62877 sottonumero 1

Per il sottonumero 1 risulta acquisita documentazione relativa alla domanda di sanatoria presentata ai sensi della Legge 47/1985 da*** , con riferimento all'immobile sito in Roma, Via Edolo n. 4. La domanda di condono riporta il numero progressivo 0076443900 ed è datata 28/03/1986. La documentazione catastale indicata nella domanda fa riferimento al foglio 62, particella 315, senza subalterno, senza interno, senza indicazione di piano. Nella domanda mod. 47/85-R n. progressivo 0076443900, sono richiamati due modelli allegati e una superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria pari a mq 134,62, con indicazione di due abitazioni. Nel modello 47/85-A n. progressivo 0076443900/1 è indicato:

mq. Utile 63,73

sup. Non residenziale mq. 22,32 x 0.,6 = mq. 13,39

sup. Complessiva mq. 77,12.

La concessione edilizia in sanatoria relativa al sottonumero 1 è la n. 146039, riferita al protocollo generale n. 000062877, anno 86. Il provvedimento richiama la domanda presentata da*** , registrata il 28/03/1986 al protocollo 86/000062877/001, per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale, relativa all'immobile sito in Roma, Via Edolo n. 4. La concessione è rilasciata in data 25/11/1998 a favore del Sig.*** e due comproprietari, per quanto realizzato abusivamente e risultante anche dall'istanza di **'accatastamento prot. 864030TT/85** (che si allega in copia). Le destinazioni d'uso indicate sono: residenziale mq 63,73 e non residenziale mq 22,32, per complessivi **mq. 77,12**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

***

Prot. n' 000062877 COMUNE DI ROMA Conc. n' 146039
Anno 86 UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da***
Codice Fiscale *** Registrata il 28/03/86
al n' di Prot. 86/000062877/001 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq 77,12
sull'immobile sito in ROMA VIA EDOLO 4

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. 258.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n' 60841004 per l. 0 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n' 49754005 per l. 138.000 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n' 316
Viste le leggi 17 Agosto 1942 n' 1150 e 6 Agosto 1967 n' 765 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la legge 28 Gennaio 1977 n' 10;
Vista la legge 28 Febbraio 1985 n' 47;
Vista la legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 cosi 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
01 DIC 1998
N. 274278
Fasc.

RILASCIA

***
Al Sig.
con domicilio in ROMA
***
la sanatoria di quanto realizzato abusivamente cosi' come risulta dalla istanza presentata e dall' accatastamento effettuato e depositato con il n' Prot.864030TT/85
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Residenziale mq. 63,73 Non Residenziale mq. 22,32

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.

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 25/11/1998
***

***

e incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di inale.

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi è condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM), Via Edolo n. 4, interno 4, piano primo, con annessa corte di pertinenza al piano terra.

  Il compendio pignorato e costituito da un'unita immobiliare a destinazione residenziale sita in Roma, Via Edolo n. 4, interno 4, posta al piano primo di un fabbricato privo di ascensore, con corte di pertinenza al piano terra. L'accesso avviene dal civico n. 4 di Via Edolo, attraverso androne e scala comune. Dallo stato dei luoghi e dal grafico redatto dallo scrivente, l'appartamento risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera 1, camera 2, bagno e due balconi, oltre corte al piano terra.
  L'immobile ricade nel quartiere Labaro-Prima Porta.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 315, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: **€ 93.628,80**

  La dinamica della formazione dei prezzi del mercato immobiliare è governata dalla legge della domanda e dell'offerta, principio apparentemente semplice, che è il risultato di un intricato equilibrio che coinvolge molti fattori, che determinano le percezioni e le aspettative dei potenziali acquirenti, anche per quanto riguarda – come nel caso di specie – le aste giudiziarie. In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale andamento altalenante del mercato , nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato inferiore valore commerciale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. La determinazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè: Vi = Cm/ R, in cui: Vi = Valore immobile Cm = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) R = tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati. Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 0,05%, pervenendo così al valore capitale cercato. Inoltre la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Ad avviso dello scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato riferito all'anno in corso, applicando i criteri illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto e risultato dagli accertamenti, quindi, anche lo stato manutentivo, le finiture, gli impianti, e ancora, tenendo conto la situazione del mercato immobiliare dell'anno in corso. Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri situati nella stessa zona ad essi comparabili, ed estraendo copia del listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma . È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:- attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi, caratteristiche e le finiture in genere dell'immobile; - stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti; - periodo di edificazione e tecnica costruttiva; - localizzazione del bene; - regolarità/irregolarità urbanistica del bene. Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, gli annunci pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato : - prezzi da €/mq.1.200,00 a €/mq 1.750,00, - redditi annui da €/mq.71,00 a e/mq. 117,00. Pertanto per l'anno in corso, la quotazione da assumere è un valore immobiliare di €/mq. 1.800,00 ed un reddito medio annuo di €/mq. 110,00, con saggio di capitalizzazione pari a 0,05.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

isultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

ovincia: ROMA

mune: ROMA

scia/zona: Suburbana/PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)

dice di zona: E25

icrozona catastale n.: 141

pologia prevalente: Abitazioni civili

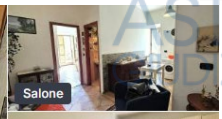
estinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2250	L	7,8	11,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1750	L	6,8	9,8	L

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009











32 Foto | Planimetria | Virtual Tour

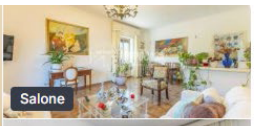
Bilocale via Giovanni da Borgogna, Prima Porta, Roma — € 110.00(

Roma • Prima Porta • Via Giovanni da Borgogna

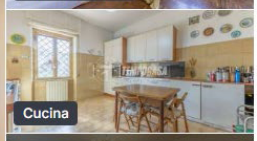
2 locali | 48 m² | 1 bagno

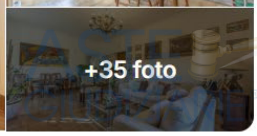
Piano T | No Ascensore











39 Foto | Planimetria | Video

Trilocale via LOVERE 20, Labaro, Roma — € 259.000

Roma • Labaro • Via LOVERE 20

3 locali | 134 m² | 2 bagni

Piano 1 | No Ascensore | Balcone

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Edolo, 4, interno 4, piano 1	65,02 mq	1.800,00 €/mq	€ 117.036,00	100,00%	€ 117.036,00
				Valore di stima:	€ 117.036,00

Valore di stima: € 117.036,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
decurtazione per immobile occupato con contratto opponibile alla procedura	10,00	%
rischio assunto per la mancata garanzia in vendita all'asta	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 93.628,80**

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 28/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bitetti Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza del 18/12/2003
- ✓ Visura storica catastale sub 506
- ✓ Planimetria catastale attuale
- ✓ Elaborati planimetrici catastali
- ✓ Estratto di mappa catastale
- ✓ Grafico dello stato dei luoghi
- ✓ Verbale di sopralluogo
- ✓ Contratto di locazione e ricevuta/interrogazione Agenzia delle Entrate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

- ✓ Accessi agli atti U.O. Condoni prot. QI 14192 e QI 14234
- ✓ Domanda di condono L. 47/1985
- ✓ Concessioni in sanatoria n. 146039
- ✓ Variazione catastale n. 86403/1985
- ✓ Relazioni descrittive dell'abuso
- ✓ Perizia giurata
- ✓ Elaborati grafici e documentazione fotografica del condono
- ✓ Nota di trascrizione domanda giudiziale
- ✓ Istanza di liquidazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM), Via Edolo n. 4, interno 4, piano primo, con annessa corte di pertinenza al piano terra.

  Il compendio pignorato e costituito da un'unita immobiliare a destinazione residenziale sita in Roma, Via Edolo n. 4, interno 4, posta al piano primo di un fabbricato privo di ascensore, con corte di pertinenza al piano terra. L'accesso avviene dal civico n. 4 di Via Edolo, attraverso androne e scala comune. Dallo stato dei luoghi e dal grafico redatto dallo scrivente, l'appartamento risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera 1, camera 2, bagno e due balconi, oltre corte al piano terra. L'immobile ricade nel quartiere Labaro-Prima Porta.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 315, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: **€ 93.628,80**

Prezzo base d'asta: **€ 93.628,80**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.628,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Edolo, 4 interno 4, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 315 graff 1356, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A3	**Superficie**	65,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il compendio pignorato e costituito da un'unita immobiliare a destinazione residenziale sita in Roma, Via Edolo n. 4, interno 4, posta al piano primo di un fabbricato privo di ascensore, con corte di pertinenza al piano terra. L'accesso avviene dal civico n. 4 di Via Edolo, attraverso androne e scala comune. Dallo stato dei luoghi e dal grafico redatto dallo scrivente, l'appartamento risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera 1, camera 2, bagno e due balconi, oltre corte al piano terra. L'immobile ricade nel quartiere Labaro-Prima Porta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato con contratto di locazione ad uso abitativo.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 09/03/2023 - Registro Particolare 20817 Registro Generale 29699
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5160/2023 del 15/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 10/09/2024 - Registro Particolare 81318 Registro Generale 108619
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 30132/2024 del 22/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BITETTI MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5b890c