TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 1134/2019 del R.G.E.

promossa da

AMCO - Asset Mangament Company S.p.A.
Codice fiscale: 05828330638
Partita IVA: 05828330638
Via Santa Brigida n.39
80100 - Napoli (NA)

contro

FFFFFFFF
*Codice fiscale:***********

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Lotto Unico 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 14
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1134/2019 del R.G.E. 19
Lotto Unico 19

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

APPENDICI

APP. "A" – Rilievo fotografico

APP. "B" – Rilievo dell'immobile stato attuale e delle difformità riscontrate

APP. "C" – Aggiornamento delle visure ai pubblici Registri Immobiliari

ALLEGATI

ALL. "A" - Estratto di mappa catastale – visura catastale – planimetrie catastali

ALL. "B" - Elaborato planimetrico - elaborati planimetrici storici

ALL. "C" - Certificazione notarile

ALL. "D" – Atto di compravendita

ALL. "E" – Accessi agli atti

ALL. "F" - Denuncia Inizio Attività (D.I.A)

ALL. "G" – Altra documentazione Urbanistica estratta

ALL. "H" – Oneri condominiali

ALL. "I" – Quotazioni Immobiliari

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

INCARICO

All'udienza del 13/05/2022, il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via Amilcare Paolucci,10 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 0639377913, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia n.221, edificio S6, scala A, interno 24, piano 7, Box Auto n.37 e posti auto scoperti n.167 e n.173

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono un appartamento, due posti auto scoperti ed un box auto, situati in località Acilia, all'esterno del raccordo, nel quadrante sud-ovest della Capitale, Municipio X, più precisamente a poca distanza dalla Tenuta di Castel Porziano e dalla Via Cristoforo Colombo ed in tal senso sono facilmente raggiungibili dal centro di Roma ed, allo stesso tempo, dista pochi minuti in auto dal litorale romano.
Trattasi di zona prettamente residenziale ad alta densità abitativa. La località è fornita di servizi primari con allaccio alle utenze idriche, elettriche, gas e fognature e secondarie con la presenza di attività commerciali, scuole, parchi.
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si colloca al piano settimo di un edificio di complessivi 9 piani fuori terra, facente parte di un complesso immobiliare, costituito da 12 corpi di fabbrica, di cui 3 in corso di costruzione, denominato "Le Terrazze del Presidente".
L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, si effettua da Via di Acilia n.221, dove è presente una guardiola con sbarra automatica di interdizione al passaggio dei veicoli, oltre la quale si snoda la viabilità privata a servizio dei residenti del suddetto complesso. Da qui bisogna seguire le indicazioni per l'edificio S6, riconoscibile in quanto di fronte a questo è presente un grande giardino, ad uso condominiale, al cui centro è posto un laghetto.
Ai piedi del già menzionato edificio S6, è presente un ampio parcheggio scoperto, dove si collocano i due posti auto oggetto di esecuzione immobiliare, distinguibili con il numero 167 e 173. Al di sotto di tale parcheggio, al piano sotto strada, è situata un'ampia autorimessa, accessibile da una rampa carrabile posta nel suddetto parcheggio, dove invece si colloca il box auto oggetto di esecuzione immobiliare.
L'appartamento oggetto di pignoramento è accessibile dal piazzale dei parcheggi, attraversando l'ingresso contraddistinto dalla lettera A e poi percorrendo il vano scala, o prendendo l'ascensore, fino al piano settimo. Allo stato attuale l'immobile si compone di un ampio soggiorno dal quale si accede alla cucina ed alla zona notte, costituita da un disimpegno di passaggio per le due camere da letto, di cui una con bagno privato, e per il bagno ad uso comune. Tutti i vani principali hanno accesso a due ampi balconi, uno con esposizione a nord e l'altro a sud.
L'edificazione dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, unitamente all'intero complesso immobiliare al quale appartiene, ha una storia per quello che riguarda la legittimazione edilizio-urbanistica, piuttosto complessa che verrà meglio specificata nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia n.221, edificio S6, scala A, interno 24, piano 7

TITOLARITÀ

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

- ********(Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: ********

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

- ********(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare confina con affaccio sull'area dei parcheggi su tre lati e vano scala, salvo altri.
Il posto auto distinto al numero 167 confina con strada, posti auto n.166 e n.168, salvo altri.
Il posto auto distinto al numero 173 confina con strada, posti auto n.172 e n.174, salvo altri.
Il box auto confina con spazio di manovra, box n.36, box n.38, box.82, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,94 mq	113,61 mq	1,00	113,61 mq	2,72 m	7
Balcone	58,05 mq	60,56 mq	0,25	15,14 mq	0,00 m	7
Box	15,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	0,00 m	-1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**148,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**148,75 mq**		

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/07/2002** al **07/08/2008**	********** Srl	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3579, Sub. 124 Categoria A2
Dal **15/03/2007** al **01/12/2008**	********** Srl	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 538, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano T
Dal **10/05/2007** al **01/12/2008**	**********Srl	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 824, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal **15/05/2007** al **01/12/2008**	********** Srl	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 818, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal **07/08/2008** al **12/12/2008**	**********Srl	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3579, Sub. 124 Categoria F3
Dal **01/12/2008** al **20/07/2015**	********** Srl	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 824, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal **01/12/2008** al **20/07/2015**	********** Srl	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 818, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal **01/12/2008** al **20/07/2015**	**********Srl	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 538, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Graffato T
Dal **12/12/2008** al **20/07/2015**	********** Srl	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3579, Sub. 529, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 1.242,08 Piano 7
Dal **20/07/2015** al **09/11/2015**	**********	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3579, Sub. 529, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 1.242,08 Piano 7
Dal **20/07/2015** al **09/11/2015**	*******	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 818, Zc. 6

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

		Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal **20/07/2015** al **09/11/2015**	*** ********	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 538, Zc. 6 Categoria A2 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano T
Dal **20/07/2015** al **09/11/2015**	**********	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 824, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/01/2022**	**********	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 824, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/01/2022**	**********	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3579, Sub. 529, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 1.242,08 Piano 7
Dal **09/11/2015** al **07/01/2022**	**********	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 538, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 96,06 Piano T
Dal **09/11/2015** al **07/01/2022**	***************	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 818, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3579	529	6	A2	7	6,5	122 mq	1242,08 €	7	
	1113	3684	538	6	C6	15	15 mq	16 mq	96,06 €	T	
	1113	3683	818	6	C6	10	12 mq	12 mq	35,33 €	T	
	1113	3683	824	6	C6	10	12 mq	12 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni per la quale non si è mai effettuato alcun aggiornamento planimetrico. In virtù di ciò occorrerà presentare una variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastale tramite la redazione del modello DO.C.FA al quale verrà allegato la planimetria catastale aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, al momento del sopralluogo, si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione, sia interna che esterna. Non si rilevano criticità né ammaloramenti nelle finiture.
Il box oggetto d'esecuzione immobiliare, al momento del sopralluogo, come per l'appartamento, si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione, se non per l'area di manovra dei veicoli, dove si riscontrano degli ammaloramenti nelle finiture del soffitto ovvero degli scrostamenti dovuti all'umidità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare sono l'androne di accesso al vano scala e all'ascensore, il vano scala, il lastrico solare, salvo altre.
Le parti comuni dell'autorimessa di cui fa parte il box oggetto di esecuzione immobiliare sono la rampa carrabile di accesso, l'area di manovra, salvo altre.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, costruito tra gli anni '90 ed i primi anni '10 del 2000, è stato realizzato con struttura portante a pilastri, tamponature in laterizio, solai in latero cemento e copertura a terrazzo. Esternamente, nei prospetti, sul piano strada, risulta rifinito con intonaco e tinteggiatura finale, mentre, nei restanti piani, con cortina in laterizio.
L'accesso si effettua attraverso un ampio portone a vetri con telaio in acciaio, oltre cui si colloca l'androne di ingresso all'ascensore ed il vano scala, questo rifinito con gradi, sottogradi, zoccolini e

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

pavimenti in marmo e intonaco e tinteggiatura alle pareti, dotati, entrambi, di ampie vetrate che corrono per tutta l'altezza dei prospetti.
L'appartamento risulta ultimato con finiture idonee alla civile abitazione con intonaco e tinteggiatura bianca alle pareti e pavimenti in parquet doussie. I bagni sono maiolicati con ceramica e rifiniti con sanitari in vetro china completi di rubinetteria.
Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e dotati di serrande avvolgibili. Esternamente, i balconi, sono rifiniti con pavimentazioni in cotto, e balaustre costituite da fioriere e ringhiere sul lato nord, mentre sul lato sud sono in muratura sovrapposta da ringhiere.
Gli impianti presenti nell'appartamento sono: citofonico, telefonico, televisivo, idrico, gas, elettrico, riscaldamento autonomo e raffrescamento con pompa di calore.
I posti auto scoperti, si collocano in un ampio piazzale realizzato con asfaltato per le zone adibite alla viabilità e betonelle in cemento incastonate a terra per le zone adibite a parcheggio.
L'autorimessa in cui si colloca il box auto, costruita tra il 2008 ed il 2012, posta al piano sottostrada, è realizzata con struttura portante a pilastri e solai in cemento armato, pavimenti in cemento liscio e basculanti in acciaio verniciate bianche. I soffitti sono dotati di ampie bucature che danno su strada, protette da griglie in acciaio elettro-forgiate e travi in acciaio del tipo HEA, che rendono gli ambienti areati e luminosi. Il box internamente presenta i pavimenti in cemento liscio, e alle pareti risulta rifinito con tinteggiatura, senza intonaco, a coprire la muratura realizzata con blocchi forati in calcestruzzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 22/11/1989 al 07/08/2008</td><td rowspan="8">********** S.r.l., proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td>Compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Nataio Paolo Castellini</td><td>22/11/1989</td><td>21712</td><td>4882</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Roma</td><td>30/11/1989</td><td>108750</td><td>61441</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 07/08/2008 al 20/07/2015</td><td rowspan="8">**********S.r.l., proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td>Compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio Fontecchia Andrea</td><td>07/08/2008</td><td>13134</td><td>10069</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Roma</td><td>11/08/2008</td><td>102377</td><td>59277</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/07/2015**	*******, nata a *******il ********, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **********	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gazzanti Pugliese Di Cotrone Antonio	20/07/2015	75330	48467
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	27/07/2015	77406	56655
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 10/10/2008
  Reg. gen. 131047 - Reg. part. 25065
  Quota: 1/1
  Importo: € 20.000.000,00
  A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
  Contro **********Srl
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 10.000.000,00
  Rogante: Notaio Fontecchia Andrea
  Data: 06/10/2008
  N° repertorio: 13319
  N° raccolta: 10227

Trascrizioni

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

- **Atto esecutivo o cautelare**
  Trascritto a Tribunale di Roma il 02/08/2019
  Reg. gen. 97599 - Reg. part. 68630
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Note: Banca Monte dei Paschi di Siena, creditore procedente, è stata sostituita da AMCO Asset Management Company S.p.A.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso il Sito Istituzionale di Roma Capitale, sezione NIC, "Nuova Infrastruttura Cartografica", risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole (1:10000):
  - Sistema insediativo - Città consolidata - tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29):

- Tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio": Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Continuità
- Tavola B "Beni paesaggistici": Nessun vincolo
- Tavola C "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale": Schema del Piano Regionale di Parchi

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli archivi del Comune di Roma, l'edificazione dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, unitamente all'intero complesso immobiliare al quale appartiene, ha una storia per quello che riguarda la legittimazione edilizio-urbanistica, piuttosto complessa.
Sulla scorta di maturate esperienze sul campo per immobili appartenenti al complesso immobiliare "Le Terrazze del Presidente" lo scrivente in merito alla conformità urbanistica e al Certificato di Agibilità può riferire quanto segue:
l'area su cui sorge il complesso in costruzione ricadeva, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma precedente, in zona M, sottozona M1 (aree destinate a servizi generali pubblici o gestiti da enti pubblici).
In data 8 gennaio 1990 la società ********** S.r.l. presentò al Comune di Roma un'istanza per il rilascio della concessione Edilizia per la realizzazione di un complesso produttivo sull'area in esame. Tale istanza fu avanzata nel presupposto che i vincoli di P.R.G. ricadenti sull'area avessero perso ogni efficacia per effetto di quanto stabilito dall'art.,2 comma 1 della Legge 19/11/1968 n.1187 (decorso il termine di anni cinque dalla data di approvazione del P.R.G.).
Il progetto del complesso produttivo di cui all'istanza di concessione, fu pertanto predisposto secondo

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

quanto prescritto dall'art. 4 ultimo comma , lettera c) della Legge 28/10/1977 n.10 che per le concessioni edilizie relative a complessi produttivi ricadenti in zone sprovviste di strumento urbanistico, limita la superficie coperta ad un decimo della di proprietà. Il progetto fu predisposto nel rispetto della ulteriore altezza massima pari a 25 metri, limitazione imposta dal regolamento Edilizio del Comune di Roma. Ne risultava un volume totale fuori terra di circa 380.000 mc.
Poiché il Sindaco di Roma non provvide a depositare alla società le sue determinazioni in merito all'istanza di concessione nei termini di 60 giorni previsti dall'art. 31 della Legge 1150/42 la stessa società, in data 2/04/1990, presentò domanda per l'intervento alla Regione Lazio ai sensi della Legge Regionale n. 35 /78 capo V. la Regione Lazio, in data 30/5/1990 rilasciò la concessione Edilizia con atto n. 937, tale atto fu poi notificato al Comune di Roma in data 1/8/1990. In virtù di tale atto la società proprietaria intraprese le opere di costruzione del complesso produttivo.
La Concessione Edilizia fu impugnata dal Comune di Roma avanti al T.A.R. Lazio che, accogliendo il ricorso, annullò la concessione stessa in data 28/9/1991.
La sentenza del T.A.R. fu appellata dalla società e dalla Regione Lazio avanti alla V sezione del Consiglio di Stato che, il 13/12/1991, accolse la domanda incidentale avanzata dalla società, di sospensione della esecuzione della sentenza del T.A.R.
Con decisione interlocutoria n. 770 del 02/07/93, la V Sezione del Consiglio di Stato dichiarò in parte infondato il ricorso infondato del Comune di Roma, asserendo così l'efficacia e legittimità della Concessione Edilizia per quanto riguarda il disposto dell'art. 4 della Legge 10/77, mentre per la parte residua dispose istruttoria mediante una verifica, da svolgersi a cura del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, sullo stato di urbanizzazione della zona interessata dalla costruzione in vertenza. La decisione definitiva fu pertanto rimandata all'espletamento di tale istruttoria.
Nel corso dello svolgimento del suesposto contenzioso amministrativo i lavori di costruzione del complesso proseguirono (salvo nei periodi in cui la concessione risultava annullata), tanto che al 31/12/93 risultavano completate le strutture in cemento armato, le coperture e parte delle murature esterne.
In data 30/12/1984 la società presentò istanza di condono edilizio (Prot. 71065/94) ai sensi dell'articolo 39 della Legge 724/94. Tale istanza riguardava due distinti tipi di abuso messi in atto negli edifici in oggetto:
A) Esecuzione di un interro piano (l'ultimo) abusivo in tutti gli edifici, per una superficie complessiva di mq. 8502, corrispondente al n. 81 appartamenti destinati ad abitazione.
B) cambio di destinazione d'uso di uffici ad abitazioni per n. 724 appartamenti.
Con sentenza definitiva, depositata il 01/02/1995, a seguito dell'istruttoria disposta, la V Sezione del Consiglio di Stato si pronunciò in merito ai motivi di appello non definitivi nella precedente sentenza interlocutoria, dichiarando illegittima la concessione sotto il profilo della mancanza di una convenzione lottizzatoria, preliminare al rilascio della concessione stessa, in relazione alla riscontrata insufficienza delle opere di urbanizzazione esistente nella zona interessata dalla costruzione.
Tale decisione (n. 162/95) fu notificata alla Società il 22/03/95. In conseguenza di quanto sopra la Società presentò istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, il 20/07/95 quindi entro il termine di 120 giorni (fissato dall'art. 35, comma 2, della Legge 47/85) dalla notifica dell'annullamento della concessione.
Tale istanza di condono (protocolli da 86204 a 86212 del 20/07/95) riguarda quelle opere che, a seguito dell'annullamento della concessione Edilizia, sono divenute abusive.
La situazione di tutte le opere condonate dalla Società può quindi così essere sintetizzata:
1) mq. 8502 di abitazioni per totali 81 appartamenti, relativi al piano fuori terra eseguito (piano ottavo) in eccedenza rispetto al progetto approvato dalla Regione, oggetto dell'istanza del 30/12/1994 (punto A precedente) e attribuiti alla Tipologia 1 di abuso.
2) mq. 83.522 di abitazioni uffici e negozi relativi a quelle opere realizzate in forza della concessione Edilizia rilasciata dalla Regione Lazio e divenuta abusiva a seguito dell'annullamento di detta concessione operata dal Consiglio di Stato.
Ciò detto, lo scrivente ha preso visione dell'atto di compravendita, stipulato il 20/07/2015 a rogito del Notaio Dott. Prof. Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone ai nn 75330/48467, con il quale l'esecutata

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

Sig.ra ********** ha acquistato il cespite pignorato. Su tale atto, nella sezione in cui si riportano i titoli che hanno legittimato l'esistenza e la consistenza dell'appartamento, vengono elencati innumerevoli protocolli di Concessioni in Sanatoria rilasciate, relative all'intero complesso immobiliare, e viene riportato, inoltre, il protocollo relativo alla domanda di Agibilità. Si è proceduto pertanto, in prima istanza, ad effettuare un tentativo di accesso agli atti per la Domanda di Agibilità n.77079/2012, riportata nel suddetto Atto di Compravendita, ricevendo esito negativo in quanto a detta dell'Ufficio Archivio del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica "il protocollo inserito non fa riferimento ad un fascicolo di agibilità".
Successivamente, in virtù dei suddetti numeri di protocollo ed in considerazione del fatto che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si colloca nell'edificio S6 Scala A int.24, lo scrivente ha provveduto a contattare l'Ufficio Condono richiedendo i protocolli specifici riguardanti l'edificio S6, di cui l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte. Tale richiesta ebbe esito positivo (vedasi All. "E"). Consultando l'elenco fornito dall'Ufficio Condono è emerso che le Concessioni in Sanatoria rilasciate, per quanto riguarda la scala A, si fermano all'int. 23.
Consultando la visura catastale, si nota che nel 2008, successivamente al rilascio della Concessione in Sanatoria, è avvenuta una variazione per "Ulteriore Fabbricazione Fusione Frazionamento e Attribuzione Giardini". Per deduzione, in ragione del fatto che nella suddetta visura veniva riportato un frazionamento, si è proceduto a fare un accesso agli atti per la D.I.A. prot. n.63580 del 29/09/2008 (Vedasi All. "E"), riguardante il frazionamento degli appartamenti e la costruzione dei box auto, e per la Concessione n.297118 del 14/04/2003 (Vedasi All. "G"). Quest'ultima ha ricevuto esito positivo. Nella suddetta Concessione in Sanatoria si fa riferimento al Sub.124, ad oggi soppresso, ed in virtù di ciò si è proceduto a svolgere un'indagine per verificare se tale identificativo catastale avesse generato l'odierno subalterno corrispondente all'int.24 ovvero il 529. In particolare, si è consultata l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali elaborati planimetrici storici riportanti i sub. soppressi. È presente un elaborato planimetrico storico che riguarda esclusivamente il piano nono dell'edificio S6, nel quale viene riportato il Sub.124 di cui all'int.23 della scala A, ma tale configurazione non corrisponde all'odierna distribuzione degli interni e denominazione delle scale, ovvero quella che in tale Elaborato Planimetrico veniva denominata Scala A oggi si distingue alla lettera C.
A fronte di tale circostanza, si è effettuata un'attenta analisi consistente nel confronto tra gli elenchi subalterni storici, di cui tra l'altro si sono perse delle pagine in atti all'Ufficio Catasto, risalenti 1998 e quindi anteriori al 2003, anno in cui sono state rilasciate le suddette Concessioni in Sanatoria, e l'elenco fornito dal suddetto Ufficio Condono. Da tale studio si è potuta teorizzare la vecchia distribuzione degli interni, che riconduce alla Scala C – oggi Scala A – e più precisamente agli int. 15 e 16 – oggi int. 23 e 24. In virtù di ciò, in data 25/01/2023, si è effettuato un nuovo Accesso agli Atti presso il Dipartimento IX per la Concessione in Sanatoria n.86204 Sott.465, corrispondente all'int. 15 Scala C, e per la Concessione in Sanatoria n.86204 Sott.466, corrispondente all'int. 16 Scala C (Vedasi All. "E").

Successivamente, in data 13/02/2023, il X Municipio rispose alla richiesta di acceso agli Atti sopra menzionata, riguardante la DIA, inoltrando la documentazione di Fine lavori, dalla quale è stato possibile verificare che gli elaborati grafici erano stati depositati presso il Dipartimento IX e pertanto non erano in possesso del Municipio.

Con successivo accesso agli Atti, lo scrivente in data 03/04/2023, si è recato presso il suddetto Dipartimento ed ha estratto copia della D.I.A. prot. n.63580 del 29/09/2008, con relativi elaborati grafici, accertando che gli Immobili sono stati edificati con regolari titoli edilizi. È stato possibile verificare, altresì, che il titolo precedente alla DIA sopra indicata è stata la domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria richiesta con prot. n.86204, Sott.467 di cui alla Concessione in Sanatoria n. 297170 del 14/04/2003 int. 17 scala C.

Dal confronto tra le autorizzazioni edilizie precedentemente rilasciate e lo stato dei luoghi, si è rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni attraverso le demolizioni di alcuni tramezzi, così come indicato nelle planimetrie redatte dallo scrivente ed allegati in Atti (vedi APP."B").

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

Le modifiche interne sono sanabili ai sensi del D.L. 133 del 12/09/2014 c.d. "Sblocca Italia", con una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art.3 c.1 lett. b) e art.6 c.2 lett. a) DPR 380/01, mediante il pagamento di **€. 251,24** quali diritti di segreteria e **€. 1.000,00** quale sanzione amministrativa. A tale importo è necessario aggiungere il costo per la redazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato pari a circa **€. 2.000,00.**

Si necessita della pratica di variazione catastale, anche in considerazione del fatto che nell'attuale planimetria catastale viene indicato erroneamente un ampliamento del balcone inesistente. Si indica il costo per tale variazione in **€. 1.000,00.**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, in quanto l'amministratore di condominio non ha mai risposto ad alcuna richiesta inoltrata dallo scrivente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene Unico - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia n.221, edificio S6, scala A, interno 24, piano 7, Box Auto n.37 e posti auto scoperti n.167 e n.173

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono un appartamento, due posti auto scoperti ed un box auto, situati in località Acilia, all'esterno del raccordo, nel quadrante sud-ovest della Capitale, Municipio X, più precisamente a poca distanza dalla Tenuta di Castel Porziano e dalla Via Cristoforo Colombo ed in tal senso è facilmente raggiungibile dal centro di Roma e, allo stesso tempo, dista pochi minuti in auto dal litorale romano.
Trattasi di zona prettamente residenziale, costituita da complessi ad alta intensità abitativa. La località è fornita di servizi primari con allaccio alle utenze idriche, elettriche, gas e fognature e secondarie con la presenza di attività commerciali, scuole, parchi.
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si colloca al piano settimo di un edificio di complessivi 9 piani fuori terra, facente parte di un complesso immobiliare, costituito da 12 corpi di fabbrica, di cui 3 in corso di costruzione, denominato "Le Terrazze del Presidente".
L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, si effettua da Via di Acilia n.221, dove è presente una guardiola con sbarra automatica di interdizione al passaggio dei veicoli, oltre la quale si snoda la viabilità privata a servizio del suddetto complesso. Da qui bisogna seguire le indicazioni per l'edificio S6, riconoscibile in quanto di fronte a questo è presente un grande giardino, ad uso condominiale, al cui centro è posto un laghetto.
Ai piedi del già menzionato edificio S6, è presente un ampio parcheggio scoperto, dove si collocano i due posti auto oggetto di esecuzione immobiliare, distinguibili con il numero 167 e 173. Al di sotto di tale parcheggio, al piano sotto strada, è situata un'ampia autorimessa, accessibile da una rampa carrabile posta nel suddetto parcheggio, dove invece si colloca il box auto oggetto di esecuzione immobiliare.
L'appartamento oggetto di pignoramento è accessibile dal piazzale dei parcheggi, attraversando l'ingresso contraddistinto dalla lettera A e poi percorrendo il vano scala, o prendendo l'ascensore, fino al piano settimo. Allo stato attuale l'immobile si compone di un ampio soggiorno dal quale si accede alla cucina ed alla zona notte, costituita da un disimpegno di passaggio per le due camere da letto, di

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

cui una con bagno privato, e per il bagno ad uso comune. Tutti i vani principali hanno accesso a due ampi balconi, uno con esposizione a nord e l'altro a sud.
L'edificazione dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, unitamente all'intero complesso immobiliare al quale appartiene, ha una storia per quello che riguarda la legittimazione edilizio-urbanistica, piuttosto complessa che verrà meglio specificata nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3579, Sub. 529, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 538, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 818, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 824, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare, è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.
Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- Da **€./mq 1.650,00 a €./mq 2.450,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2022, stato conservativo "normale", Abitazioni di tipo civile) (Vedasi All. "I");

- Quotazione immobiliare on line del sito "immobiliare.it, per lo specifico appartamento oggetto di valutazione, effettuata senza tener conto dei posti auto scoperti per via di limiti imposti dal sito. Quotazioni variabili da **€. 335.000,00 €/mq 2.449,72**, ad un valore medio di **€. 345.000,00 €./mq 2.522,85**, a **€. 257.000,00 €./mq 2.595,97** (Vedasi All. "I");

- Annuncio immobiliare on line "Immobiliare.it", appartamento sito nello stesso complesso immobiliare in cui è ubicato l'immobile pignorato "Le Terrazze del Presidente" in Via di Acilia n.221, **mq. 127**, stato buono/abitabile **€ 438.000,00, €/mq 3.448,81** (Vedasi All. "I");

- Annuncio immobiliare on line "Immobiliare.it", appartamento sito nello stesso complesso immobiliare in cui è ubicato l'immobile pignorato "Le Terrazze del Presidente" in Via Francesco Menzio n. 30, **mq. 140**, stato buono/abitabile **€ 470.000,00, €/mq 3.357,14** (Vedasi All. "I");

- Annuncio immobiliare on line "Immobiliare.it", appartamento sito nello stesso complesso immobiliare in cui è ubicato l'immobile pignorato "Le Terrazze del Presidente" in Via di Acilia n.221, **mq. 93**, stato buono/abitabile **€ 279.000,00, €/mq 3.000,00** (Vedasi All. "I");

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, il fatto che si colloca nel complesso immobiliare "Le Terrazze del Presidente", si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 3.000,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene unico - Appartamento Roma (RM) - Via di Acilia n.221, edificio S6, scala A, interno 24, piano 7, Box Auto n.37 e posti auto scoperti n.167 e n.173	148,75 mq	3.000,00 €/mq	€ 446.250,00	1/1	€ 446.250,00
				Valore di stima:	**€ 446.250,00**

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

€. 446.250,00 – (15%) €. 66.937,50 = €. 379.312,50

A tale importo è necessario detrarre il costo per la sanatoria degli interventi realizzato in difformità del titolo edilizio approvato pari a **€. 4.251,24**

Pertanto, **€. 379.312,50 - €. 4.251,24 = €. 375.061,26**

arrotondabili ad **€. 375.000,00** (leggasi euro trecentosettantacinquemila/00)

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

Roma, li 18/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lorenzetti Antonio

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

LOTTO UNICO

Bene Unico - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia n.221, edificio S6, scala A, interno 24, piano 7, Box Auto n.37 e posti auto scoperti n.167 e n.173

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono un appartamento, due posti auto scoperti ed un box auto, situati in località Acilia, all'esterno del raccordo, nel quadrante sud-ovest della Capitale, Municipio X, più precisamente a poca distanza dalla Tenuta di Castel Porziano e dalla Via Cristoforo Colombo ed in tal senso è facilmente raggiungibile dal centro di Roma e, allo stesso tempo, dista pochi minuti in auto dal litorale romano.
Trattasi di zona prettamente residenziale, costituita da complessi ad alta intensità abitativa. La località è fornita di servizi primari con allaccio alle utenze idriche, elettriche, gas e fognature e secondarie con la presenza di attività commerciali, scuole, parchi.
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si colloca al piano settimo di un edificio di complessivi 9 piani fuori terra, facente parte di un complesso immobiliare, costituito da 12 corpi di fabbrica, di cui 3 in corso di costruzione, denominato "Le Terrazze del Presidente".
L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, si effettua da Via di Acilia n.221, dove è presente una guardiola con sbarra automatica di interdizione al passaggio dei veicoli, oltre la quale si snoda la viabilità privata a servizio del suddetto complesso. Da qui bisogna seguire le indicazioni per l'edificio S6, riconoscibile in quanto di fronte a questo è presente un grande giardino, ad uso condominiale, al cui centro è posto un laghetto.
Ai piedi del già menzionato edificio S6, è presente un ampio parcheggio scoperto, dove si collocano i due posti auto oggetto di esecuzione immobiliare, distinguibili con il numero 167 e 173. Al di sotto di tale parcheggio, al piano sotto strada, è situata un'ampia autorimessa, accessibile da una rampa carrabile posta nel suddetto parcheggio, dove invece si colloca il box auto oggetto di esecuzione immobiliare.
L'appartamento oggetto di pignoramento è accessibile dal piazzale dei parcheggi, attraversando l'ingresso contraddistinto dalla lettera A e poi percorrendo il vano scala, o prendendo l'ascensore, fino al piano settimo. Allo stato attuale l'immobile si compone di un ampio soggiorno dal quale si accede alla cucina ed alla zona notte, costituita da un disimpegno di passaggio per le due camere da letto, di cui una con bagno privato, e per il bagno ad uso comune. Tutti i vani principali hanno accesso a due ampi balconi, uno con esposizione a nord e l'altro a sud.
L'edificazione dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, unitamente all'intero complesso immobiliare al quale appartiene, ha una storia per quello che riguarda la legittimazione edilizio-urbanistica, piuttosto complessa che verrà meglio specificata nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3579, Sub. 529, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 538, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 818, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 824, Zc. 6, Categoria C6

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

- **Destinazione urbanistica:**

    - L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso il Sito Istituzionale di Roma Capitale, sezione NIC, "Nuova Infrastruttura Cartografica", risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

- Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole (1:10000): Sistema insediativo - Città consolidata - tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

- P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29):

  - Tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio": Sistema del Paesaggio Agrario Paesaggio Agrario di Continuità
  - Tavola B "Beni paesaggistici": Nessun vincolo
  - Tavola C "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale": Schema del Piano Regionale di Parchi

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1134/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Acilia n.221, edificio S6, scala A, interno 24, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento, box auto e posti auto scoperti Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3579, Sub. 529, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1113, Part. 3684, Sub. 538, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 818, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 824, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	148,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, al momento del sopralluogo, si presente in buono stato conservativo e di manutenzione, sia interna che esterna. Non si rilevano criticità né ammaloramenti nelle finiture. Il box oggetto d'esecuzione immobiliare, al momento del sopralluogo, come per l'appartamento, si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione, se non per l'area di manovra dei veicoli, dove si riscontrano degli ammaloramenti nelle finiture del soffitto ovvero degli scrostamenti dovuti all'umidità.		
Descrizione:	Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono un appartamento, due posti auto scoperti ed un box auto, situati in località Acilia, all'esterno del raccordo, nel quadrante sud-ovest della Capitale, Municipio X, più precisamente a poca distanza dalla Tenuta di Castel Porziano e dalla Via Cristoforo Colombo ed in tal senso è facilmente raggiungibile dal centro di Roma ed, allo stesso tempo, dista pochi minuti in auto dal litorale romano. Trattasi di zona prettamente residenziale, costituita da complessi ad alta intensità abitativa. La località è fornita di servizi primari con allaccio alle utenze idriche, elettriche, gas e fognature e secondarie con la presenza di attività commerciali, scuole, parchi. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si colloca al piano settimo di un edificio di complessivi 9 piani fuori terra, facente parte di un complesso immobiliare, costituito da 12 corpi di fabbrica, di cui 3 in corso di costruzione, denominato "Le Terrazze del Presidente". L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, si effettua da Via di Acilia n.221, dove è presente una guardiola con sbarra automatica di interdizione al passaggio dei veicoli, oltre la quale si snoda la viabilità privata a servizio del suddetto complesso. Da qui bisogna seguire le indicazioni per l'edificio S6, riconoscibile in quanto di fronte a questo è presente un grande giardino, ad uso condominiale, al cui centro è posto un laghetto. Ai piedi del già menzionato edificio S6, è presente un ampio parcheggio scoperto, dove si collocano i due posti auto oggetto di esecuzione immobiliare, distinguibili con il numero 167 e 173. Al di sotto di tale parcheggio, al piano sotto strada, è situata un'ampia autorimessa, accessibile da una rampa carrabile posta nel suddetto parcheggio, dove invece si colloca il box auto oggetto di esecuzione immobiliare. L'appartamento oggetto di pignoramento è accessibile dal piazzale dei parcheggi, attraversando l'ingresso contraddistinto dalla lettera A e poi percorrendo il vano scala, o prendendo l'ascensore, fino al piano settimo. Allo stato attuale l'immobile si compone di un ampio soggiorno dal quale si accede alla cucina ed alla zona notte, costituita da un disimpegno di passaggio per le due camere da letto, di cui una con bagno privato, e per il bagno ad uso comune. Tutti i vani principali hanno accesso a due ampi balconi, uno con esposizione a nord e l'altro a sud. L'edificazione dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, unitamente all'intero complesso immobiliare al quale appartiene, ha una storia per quello che riguarda la legittimazione edilizio-urbanistica, piuttosto complessa che verrà meglio specificata nel paragrafo "Regolarità Edilizia".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta occupato dall'esecutata Sig.ra *****.		

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

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6952b2640ee82321