

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1166/2018 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T	6
Confini	7
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T	12

Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	12
Atto d'obbligo – Convenzione edilizia.....	12
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20





Con provvedimento del 14/12/2023, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. *****, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

Il compendio pignorato fa parte di un complesso edilizio costituito da sette villini bifamiliari siti in Via Guglielmo Tagliacarne 63-87, nell'area sud-ovest della città interna al G.R.A. compresa fra la via Portuense a nord e il Tevere a sud; gli immobili oggetto di stima (bene n°1 e bene n°2) identificano la porzione sinistra del primo villino prospiciente l'accesso dal civico 63.

Il bene n°1, a destinazione abitativa e contraddistinto con l'int.14, si sviluppa su tre livelli, ovvero terra, primo e S1: il piano terra, corredato di una corte scoperta di pertinenza esclusiva, lastricata e a verde, si compone di soggiorno, sala pranzo con angolo cottura, bagno, studio, veranda, ripostiglio e disimpegno, oltre terrazzino a livello; un corpo scala interno al soggiorno conduce al piano primo, ove si individuano tre camere, un servizio igienico ed un balcone.

Al piano interrato, salvo avvalersi di un disagiata ingresso da un'asola della corte, si accede passando attraverso l'unità contigua (int.13) di proprietà di terzi estranei al giudizio: il livello S1 si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio, oltre deposito al rustico ed intercapedini perimetrali.

Il compendio tutto risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alla perizia (allegati n°1/a-b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

Il secondo immobile pignorato identifica un posto auto scoperto sito internamente alla corte di pertinenza esclusiva del bene n°1: più nel dettaglio lo stallo si attesta sulla porzione anteriore sinistra dell'area lastricata antistante il fabbricato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

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

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

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

Con atto di assegnazione Rep. 71620/ Racc. 11698 del 30/10/1991 per Notaio Anna Maria Lipari (allegato n°4), il debitore, che ivi dichiarava di essere celibe, è divenuto proprietario superficiario del cespite pignorato, edificato unitamente a maggior consistenza su area oggetto di concessione, da parte del Comune di Roma, del diritto di superficie per anni 99, salvo rinnovo, in favore della ***** (*****
*****)) nel Piano di zona n°14V Comparto B - Portuense, in virtù di convenzione - a norma dell'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865 - Rep.42561/7147 del 27/09/1988 per Notaio Anna Mara Lipari, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 29/09/1988 ai nn.81095/48447 (allegato n°7).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

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

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

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

Vedi sopra.

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

L'unità confina con l'ulteriore bene n°2 pignorato (ovvero posto auto censito al Foglio 769 - Particella 547 - Subalterno 43), con l'unità contigua (int.13, censita al sub.40 della p.la 547, graffata al sub.5 della p.la 573), nonché con aree comuni a distacco su Via Tagliacarne (censite al sub.1 della p.la 547) e con area a verde (terreno censito al Foglio 769 Particella 726), come da estratto di mappa (allegato n°2/d) ed elaborato planimetrico (allegato n°2/e) all'uopo acquisiti ed allegati in perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

L'unità confina sull'intero perimetro con l'ulteriore immobile pignorato (bene n°1), ovvero con la porzione di villino censita al Foglio 769 - Particella 547 - Subalterno 42, graffata alla particella 573 - subalterno 6.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,25 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,70 m	T
Veranda	23,00 mq	24,00 mq	0,6	14,40 mq	2,90 m	T
Terrazzo coperto	5,80 mq	6,18 mq	0,35	2,16 mq	2,70 m	T
Corte/giardino	294,00 mq	302,00 mq	0,1 fino a 25mq 0,02 oltre i 25 mq	8,04 mq	-	T
Abitazione	48,80 mq	59,80 mq	1	59,80 mq	2,70 m	1
Balcone	12,60 mq	14,35 mq	0,3	4,30 mq	-	1
Cantina	74,30 mq	87,60 mq	0,5	43,80 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				214,50 mq		

In merito al piano S1, non sono state computate le superfici delle intercapedini e quella del deposito al rustico in quanto vani tecnici, peraltro perlopiù eccedenti la superficie oggetto di rilascio di concessione in sanatoria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		

In merito alla consistenza del bene si è fatto riferimento alla superficie catastale riportata in visura, peraltro coincidente con quella di progetto, atteso che sui luoghi non è rilevabile una demarcazione a terra dello stallo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1990 al 30/10/1991	1 COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (4) Diritto del concedente fino al 30/10/1991 2 ***** ***** ***** sede in ***** ***** (1S) Proprieta' superficiaria fino al 30/10/1991 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/08/1990 in atti dal 19/07/1999 (n. 71500.1/1990)	Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 547, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 2,49 Piano T-1 Graffato p.573 sub.6
Dal 30/10/1991 al 01/01/1992	1 COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (1T) Proprieta' per l'area 2 ***** nato a ***** il ***** ***** (1S) Proprieta' superficiaria 1/1 DATI DERIVANTI DA Atto del 30/10/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO LIPARI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 71620 - ATTO DI ASSEGNAZIONE (PREALLINEAMENTO) n. 70806.1/1991 - Pratica n. RM1145885 in atti dal 23/07/2009	Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 547, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 2,49 Piano T-1 Graffato p.573 sub.6
Dal 01/01/1992 al 26/09/2006	1 COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (1T) Proprieta' per l'area 2 ***** nato a ***** il ***** ***** (1S) Proprieta' superficiaria 1/1 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 547, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Piano T-1 Graffato p.573 sub.6
Dal 26/09/2006 al 23/07/2009	1 COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (1T) Proprieta' per l'area 2 ***** nato a ***** il *****	Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 547, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani

	***** (1S) Proprietà superficiaria 1/1 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2006 Pratica n. RM0709018 in atti dal 26/09/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 94442.1/2006)	Rendita € 1.373,78 Piano T-1 Graffato p.573 sub.6
Dal 23/07/2009 al 23/12/2009	1 COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (1T) Proprietà' per l'area 2 ***** nato a ***** il ***** ***** (1S) Proprietà' superficiaria 1/1 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 23/07/2009 Pratica n. RM1145885 in atti dal 23/07/2009 AMP - ERG (n.232846.1/2009)	Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 547, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 1.766,00 Piano S1-T-1 Graffato p.573 sub.6
Dal 23/12/2009 al 09/11/2015	1 COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (1T) Proprietà' per l'area 2 ***** nato a ***** il ***** ***** (1S) Proprietà' superficiaria 1/1 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2009 Pratica n. RM1813134 in atti dal 23/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.373892.1/2009)	Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 547, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 1.766,28 Piano S1-T-1 Graffato p.573 sub.6
Dal 09/11/2015 al 28/05/2019	1 COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (1T) Proprietà' per l'area 2 ***** nato a ***** il ***** ***** (1S) Proprietà' superficiaria 1/1 DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 547, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9 vani Superficie catastale Totale: 219 mq Totale escluse aree scoperte: 210 mq Rendita € 1.766,28 Piano S1-T-1 Graffato p.573 sub.6
Dal 28/05/2019 al 11/02/2024	1 COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (1T) Proprietà' per l'area 2 ***** nato a ***** il ***** ***** (1S) Proprietà' superficiaria 1/1 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2019 Pratica n.RM0251887 in atti dal 28/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 76140.1/2019)	Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 547, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9 vani Superficie catastale Totale: 219 mq Totale escluse aree scoperte: 210 mq Rendita € 1.766,28 Piano S1-T-1 Graffato p.573 sub.6

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/a).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1990 al 01/01/1992	1 COMUNE DI ROMAsede in ROMA (RM) 02438750586* (4) Diritto del concedente 2 ***** ***** ***** *****sede in ***** ***** (1S) Proprietà' superficiaria DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del	Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 547, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 mq Rendita € 0,36 Piano T

	07/08/1990 in atti dal 19/07/1999 (n. 71500.1/1990)	
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	1 COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (4) Diritto del concedente 2 ***** ***** ***** sede in ***** ***** (1S) Proprieta' superficiaria DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 547, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 mq Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/05/2019	1 COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (4) Diritto del concedente 2 ***** ***** ***** sede in ***** ***** (1S) Proprieta' superficiaria DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 547, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 mq Superficie catastale Totale: 20 mq Rendita € 143,58 Piano T
Dal 28/05/2019 al 04/03/2024	1 COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (4) Diritto del concedente 2 ***** ***** ***** sede in ***** ***** (1S) Proprieta' superficiaria DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2019 Pratica n.RM0251888 in atti dal 28/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 76142.1/2019)	Catasto Fabbricati Fg. 769, Part. 547, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 mq Superficie catastale Totale: 20 mq Rendita € 143,58 Piano T

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita, precisando che il bene è tuttora catastalmente intestato alla *****, dante causa dell'odierno debitore (allegato n°3/b).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	769	547	42	5	A7	5	9 vani	Totale:219 m ² Totale: escluse aree scoperte*:210 mq	1766,28 €	S1-T-1	Part. 573	Sub.6

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato, l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati il 23/07/2009 (allegato n°2/a) risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso in termini di morfologia e consistenza dell'unità, rilevandosi difformità per quanto concerne prospetti e distribuzione interna e, per il piano S1, anche di destinazione d'uso.

Entrando nello specifico dei singoli livelli, al piano terra - oltre ad una discrasia dimensionale per quanto concerne la corte esterna e lo studio (da planimetria catastale recanti una maggiore estensione rispetto a quella effettiva), si rilevano difformità nei prospetti (con presenza in situ di due aperture finestrate - nel soggiorno e nella sala pranzo - non presenti in pianta e con traslazione di quelle graficizzate), nelle partizioni interne (con demolizione e ricostruzione tramezzi e spostamento di vani porta) e con una diversa posizione dell'angolo cottura nella sala pranzo.

Al piano primo, fatte salve modeste discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, si riscontrano difformità nella morfologia delle partizioni interne (vani porta nel bagno) ed un ampliamento della superficie del balcone, con realizzazione di una soletta di raccordo tra due aggetti che da planimetria non risultano comunicanti; parimenti non è riportata in pianta la botola di accesso al soppalco/sottotetto di copertura.

Al piano S1, infine, si segnalano: una discrasia in termini di consistenza del piano (stante la presenza di intercapedini perimetrali e di un deposito al rustico non graficizzati in pianta), difformità interne (con apertura e chiusura di vani porta) nonché l'assenza della scala di collegamento col piano sovrastante (riportata sulla planimetria ma di contro non rilevabile in loco) e, di contro, la fusione di fatto con l'immobile contiguo, di proprietà di terzi estranei al giudizio.

Più nel dettaglio, alla porzione S1 di pertinenza del bene in esame, salvo che in modo disagiata dalla corte esterna (mediante una scala calata in un'asola della corte, sul retro del fabbricato) ad oggi si perviene passando attraverso l'unità immobiliare contigua (int.13), mediante una scala interna che conduce al piano interrato del villino, a detto livello privo di separazioni tra le due unità.

Si segnala da ultimo un cambio di destinazione d'uso del piano S1 in oggetto, che pur identificando catastalmente una cantina con accessori (ripostiglio e bagno), risulta di fatto adibito (in assenza di idoneo titolo edilizio) ad uso residenziale, stante la presenza di un angolo cottura e di una camera da letto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	769	547	43	5	C6	7	20 mq	Totale:20 mq	143,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Ribadendo che il posto auto in esame non è delimitato con specifico segno a terra, si riscontra corrispondenza tra l'ubicazione riportata nella planimetria catastale del bene e quella desumibile in situ, stante la presenza di una tettoia con telo preposta alla copertura del veicolo sul fronte anteriore sinistro del villino, in posizione compatibile con l'elaborato catastale summenzionato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

Il compendio pignorato presenta uno stato di conservazione e manutenzione sostanzialmente normale – compatibilmente con l'epoca di realizzazione e con la tipologia edilizia – sia per quanto concerne il manufatto che per l'annessa corte esterna, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°12), fatta eccezione per alcuni esiti di condensa in alcuni vani del piano primo, in parte ascrivibili alla conduzione in uso dei luoghi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

Vedi sopra.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

All'attualità l'accesso più agevole al piano interrato del bene pignorato avviene passando attraverso l'unità contigua di proprietà di terzi estranei al giudizio (int.13), unità con la quale sussiste pertanto - a quota S1 - una fusione di fatto.

Più nello specifico mediante una scala interna all'appartamento adiacente si perviene al piano interrato dell'intero villino, ove le porzioni di pertinenza delle due unità appaiono comunicanti e prive di partizioni interne; non è di contro rilevabile in situ (seppur graficizzata tanto nella planimetria catastale odierna – allegato n°2/a - quanto in quella precedente – allegato n°2/c) la rampa di collegamento interno tra piano terra e piano S1 che avrebbe dovuto dipartirsi dal soggiorno del bene pignorato.

Al piano S1 pignorato è possibile accedere, in alternativa, dall'annessa corte scoperta di pertinenza esclusiva ma in modo disagiata, ovvero mediante dispositivi mobili (scala alla marinara o affini) calati in un'asola ribassata su cui insistono tanto un'intercapedine quanto una portafinestra comunicante con il soggiorno del piano interrato (v. allegato n°12).

Limitatamente alla consistenza S1 oggetto di stima, che occupa la metà sinistra dell'edificato in asse con i piani sovrastanti, si ribadisce come la stessa - ancorché qualificata come cantina - risulti di fatto adibita, salvo che per un deposito al rustico, perlopiù ad uso abitativo (cd. "taverna/soggiorno" con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio), destinazione tuttavia non assentita e non sanabile, di talché resterà a cura e spese dell'aggiudicatario ogni opera funzionale al ripristino della legittima configurazione e destinazione accessoria, come nel prosieguo più analiticamente dettagliato.

ATTO D'OBBLIGO – CONVENZIONE EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

Nella concessione n.938/C del 13/08/1988, rilasciata alla ***** per l'edificazione del complesso di cui i beni oggetto di stima sono parte, viene richiamato l'atto d'obbligo (Rep.38902/Racc.6517 del 03/03/1988 per Notaio Anna Maria Lipari) stipulato tra la suddetta società, assegnataria del diritto di superficie sull'area oggetto di intervento, ed il concedente Comune di Roma, avente ad oggetto: il vincolo del lotto a parcheggio privato e condominiale; le sistemazioni a verde; la destinazione del piano terreno a portico e giardino; il relativo carteggio, acquisito dalla scrivente presso il competente Archivio Progetti del D.P.A.U. è accluso alla presente perizia (allegato n°6).

E' stata altresì acquisita, presso l'U.O. Edilizia Sociale del D.P.A.U., copia della Convenzione edilizia Rep.425611/Racc.7147 del 27/09/1988 per Notaio Anna Maria Lipari, stipulata (in attuazione della Legge n.167 del 18/04/1962 e n.865 del 22/10/1971) tra la succitata ***** il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie su aree comprese nel Piano di zona n.14v Comparto B - Portuense

Si rimanda alla suddetta convenzione con relativi allegati, integralmente acclusa alla perizia, per il dettaglio dei contenuti e delle prescrizioni ivi riportate (allegato n°7), ivi inclusi vincoli di natura oggettiva e soggettiva alla stessa connessi (quali i requisiti dei soci assegnatari), precisando che non sono state rinvenute e/o fornite d'ufficio - relativamente al compendio per cui è causa - le tabelle dei prezzi massimi di cessione degli alloggi successivamente assegnati dalla Cooperativa ai propri soci.

Si precisa che il debitore esecutato, in funzione della convenzione summenzionata nonché del successivo atto di assegnazione dei beni oggetto di procedura, è titolare della relativa proprietà superficiaria, per anni 99 - eventualmente rinnovabili - a far data dalla stipula della convenzione medesima (27/09/1988).

Per quanto appreso presso gli uffici competenti, non risulta all'attualità avviata alcuna istanza in termini di affrancazione dai prezzi massimi di cessione del cespite; si precisa altresì che il piano di zona in esame non risulta tra quelli per i quali sia attualmente esperibile l'ulteriore ed eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Ferma restando la facoltà, per l'aggiudicatario di avviare, successivamente all'aggiudicazione ed a propria esclusiva cura e spese, l'iter per addivenire all'affrancazione finalizzata alla rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione (seppur con le criticità rilevabili nel caso di specie di cui meglio si dirà nel prosieguo, stante l'ampliamento dell'unità successivamente all'assegnazione), è all'attualità oggetto di procedura - e conseguentemente di trasferimento in caso di aggiudicazione - la proprietà superficiaria dei beni de quibus, stimati pertanto alla luce di tale fattispecie.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

Vedi sopra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

L'immobile in esame fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da 14 alloggi (n°7 villini bifamiliari) siti in Via Guglielmo Tagliacarne, nell'area sud-ovest della città compresa fra la via Portuense a nord e il fiume Tevere a sud, nel territorio dell'odierno Municipio Roma XI interno al G.R.A.

Al complesso si accede per il tramite di due varchi condominiali, identificati ai civici 63 e 87 della summenzionata via, che immettono nei distacchi comuni di distribuzione dei villini tutti; in prossimità del civico 63, sulla porzione terminale sinistra del lotto, si attesta il fabbricato la cui porzione sinistra identifica il cespite pignorato (bene n°1 qui esaminato e bene n°2 a seguire descritto), indicato in atti con l'interno 14.

L'accesso al bene avviene per il tramite di due cancelli, l'uno pedonale e l'altro carrabile, i quali immettono in una corte scoperta, in parte lastricata con betonelle autobloccanti e/o con mattoni in cemento ed in parte a verde, di pertinenza esclusiva del cespite in esame; detta corte si sviluppa perimetralmente al manufatto edilizio, villino bifamiliare la cui porzione destra (int.13) è di proprietà di terzi estranei al giudizio.

Il fabbricato, con struttura in cemento armato e rivestimento in cortina, presenta tre livelli (ovvero piano terra, primo ed interrato) con copertura a falde rivestite in coppi su cui è rilevabile, per la porzione in esame, un impianto fotovoltaico.

Al piano terra, leggermente rialzato rispetto alla corte antistante mediante basamento pavimentato in gres e corredato di gradini in travertino, si accede per il tramite di un portoncino blindato che immette all'interno dell'abitazione, di altezza interna pari a ml.2,70 circa e pavimentata per la quasi totalità in gres, mentre le pareti

sono intonacate e tinteggiate. Sul versante sinistro dell'ingresso si individua uno studio, realizzato a tamponatura di un originario portico (superficie condonata), mentre frontalmente all'ingresso, provvisto di diaframmi lignei, si sviluppa il soggiorno da cui si diparte la scala, con contiguo ripostiglio, che conduce al piano sovrastante. Sul fondo del piano terra si individuano altresì una sala pranzo, corredata di angolo cottura rivestito in maioliche, nonché un servizio igienico, pavimentato e rivestito in maioliche e provvisto di lavabo, sanitari e caldaia. La sala pranzo è comunicante tanto con la corte esterna, mediante portafinestra prospiciente un terrazzino a livello pavimentato in gres e corredato di inferriate metalliche, quanto con un ampio vano verandato, al quale si accede anche dal già citato studio, con copertura in pannelli coibentati e tamponature perimetrali costituite da infissi con vetrocamera e tende.

Mediante la scala interna, dotata di balaustra in legno e rivestita in marmo, si perviene al piano primo, composto di tre camere ed un servizio igienico oltre balcone, le cui finiture interne sono analoghe al livello sottostante (pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate); nel servizio igienico, pavimentato e rivestito in maioliche e provvisto di lavabo, sanitari e vasca, sono presenti circoscritti fenomeni di condensa, riscontrati anche in altri ambienti del piano. Internamente al disimpegno di distribuzione è rilevabile una botola di accesso ad un sottotetto di altezza massima pari a ml.1,55 circa, in uso quale ripostiglio; sul balcone a livello, pavimentato in gres e dotato di balaustra metallica, è presente un manufatto (ripostiglio esterno) in pvc.

Al piano seminterrato dell'unità, come già detto ad oggi privo di comodo accesso dal bene in oggetto (se non mediante scala metallica da un'asola nella corte/giardino), al momento si accede passando attraverso il contiguo int.13: a quota S1 le due unità sono di fatto fuse e comunicanti.

Il livello tutto, con altezza interna pari a ml.2,30 circa e perlopiù pavimentato in cotto, si compone - per quanto di competenza del compendio pignorato - di soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e deposito, oltre intercapedini. Più nel dettaglio dal soggiorno, corredato di angolo cottura rivestito in maioliche e comunicante anche con l'esterno tramite una portafinestra di accesso all'asola anzidata, si perviene ad una camera da letto, con finestra prospiciente una contigua intercapedine; mediante un ripostiglio passante si accede altresì al disimpegno antistante il servizio igienico, pavimentato e rivestito in maioliche e dotato di lavabo, sanitari e doccia. Dal soggiorno, mediante un portoncino blindato, si accede ad un ampio deposito al rustico, comunicante con ulteriore intercapedine perimetrale.

Per quanto riferito in sede di accesso parrebbero sussistere anche commistioni impiantistiche (condivisione di impianto fognario ed in parte elettrico) tra l'int.14 ed il contiguo int.13.

Il compendio tutto risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente perizia (allegati n°1/a-b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per le caratteristiche generali del compendio, per quanto concerne il posto auto in esame si precisa che il parcheggio avviene sulla porzione di corte antistante il villino, in detta area pavimentata con elementi autobloccanti in cemento; pur senza una demarcazione a terra dello stall, l'ubicazione del posto auto in esame è desumibile dalla presenza di pergolato con struttura metallica e telo, preposto alla copertura del veicolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

All'atto dei sopralluoghi esperiti dalla scrivente (05/03/2024 e 22/03/2024), il compendio risultava essere nella disponibilità del debitore esecutato, che lo occupa insieme al proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

Vedi sopra.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1991	***** nata ***** il *****, titolare del diritto di superficie in quota pari a 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Maria Lipari	30/10/1991	71620	11698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/11/1991		52061

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1991	***** nato a ***** il *****, titolare del diritto di superficie in quota pari a 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Maria Lipari	30/10/1991	71620	11698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/11/1991		52061

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate all'11/07/2024 (allegato n°11/a), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma il 11/05/2011

Reg. gen. 51793 - Reg. part. 10378

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di *****

Contro *****

Capitale: € 150.000,00

Rogante: FENOALTEA PAOLO

N° repertorio: 20884/12689 del 10/05/2011

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Roma il 20/10/2014

Reg. gen. 112724 - Reg. part. 15385

Quota: 1/1

Importo: € 212.061,66

A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.

Contro *****

Capitale: € 106.030,83

N° repertorio: 2900/9714 del 15/10/2014

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Roma il 28/04/2016

Reg. gen. 46535 - Reg. part. 7580

Quota: 1/1

Importo: € 124.504,32

A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.

Contro *****

Capitale: € 62.252,16

N° repertorio: 5966/9716 del 28/04/2016

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 24/07/2018

Reg. gen. 88720 - Reg. part. 62403

A favore di *****

Contro *****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate all'11/07/2024 (allegato n°11/b), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Nell'elaborato di progetto, i villini del compendio si sviluppavano su due livelli, ovvero terra e primo, con annessa corte scoperta di pertinenza esclusiva: più nel dettaglio, per la porzione oggetto di causa, al piano terra si individuavano soggiorno, cucina, bagno e disimpegno, nonché un portico ed una cantina a livello, entrambi accessibili dall'annessa corte ove insisteva anche il posto auto pertinenziale. Una scala interna al soggiorno conduceva altresì al piano primo, composto da tre camere ed un bagno, nonché da due balconi.

Tale configurazione coincide sostanzialmente con la planimetria catastale d'impianto del cespite (acclusa all'atto di assegnazione – allegato n°4) prima delle successive modifiche dei luoghi che hanno determinato, da ultimo, l'odierna maggiore consistenza del bene de quo.

Per l'unità in esame sono state difatti presentate dall'esecutato quattro domande di condono, due delle quali - più risalenti - definite con rilascio delle connesse concessioni in sanatoria, mentre le successive due istanze risultano tuttora pendenti; entrando nel merito del contenuto delle singole istanze si rileva quanto segue.

Con domanda prot.40183/sot. 1 e 2 del 27 febbraio 1995 veniva richiesta sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo, rispettivamente identificanti la tamponatura del portico al piano terra e la realizzazione di un piano cantinato al livello S1 (sot.1), nonché la realizzazione di tettoia contigua all'originario portico (sot.2).

Nei fascicoli, acquisiti presso il competente U.C.E. (allegati n°8/a e n°8/b), sono stati rinvenuti: modello di domanda; ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale per ampliamento; nuova planimetria catastale dell'unità graficizzante il piano interrato (composto da ambienti cantinati, ripostiglio e w.c.), nonché, al piano terra, la trasformazione del portico in tinello e l'ingombro della contigua tettoia; alcuni bollettini di versamento delle oblazioni; l'elaborato grafico di progetto con rappresentazione delle superfici oggetto di istanza (tinello, piano cantina e tettoia); breve relazione tecnica con indicazione delle opere abusive realizzate (*"chiusura di un porticato laterale e creazione di volumi accessori cantinati al piano interrato"*) e riepilogo delle oblazioni e oneri concessori; alcuni elaborati fotografici; dichiarazione del richiedente in ordine alla titolarità del bene (indicato come prima abitazione convenzionata) e ai propri redditi personali.

Ai fascicoli sono altresì allegate le concessioni in sanatoria n.264752 (per il sot.1) e 264754 (per il sot.2) del 02/08/2001, rilasciate sull'accatastamento prot.21285/96 ed aventi ad oggetto autorizzazione in sanatoria rispettivamente la prima (sot.1) per nuova costruzione/ampliamento a destinazione d'uso residenziale per complessivi mq.70,94 (di cui 21,60 residenziali e 82,83 non residenziali, corrispondenti a portico e piano S1), e la seconda (sot.2) per opere senza aumento di superficie utile o di volume (per la tettoia al piano terra).

In merito all'accatastamento succitato si ritiene opportuno segnalare come al piano terra la superficie che da progetto identificava un vano cantina (superficie pertanto non residenziale) contigua al w.c. ma con accesso dalla corte esterna, venga di contro rappresentata – nell'accatastamento prot.21285/96 concessionato – come cucina dell'abitazione, e con quest'ultima internamente comunicante: in funzione del carteggio reperito, non figurando nell'istanza di condono alcun riferimento a tale cambio di destinazione d'uso, né risultando la relativa superficie ivi computata, si ritiene che la variazione operata, che ha determinato un ampliamento della superficie utile abitabile dell'unità, sia da ritenersi sprovvisto di titolo edilizio, da ripristinare nello status quo ante di vano accessorio, come nel prosieguo dettagliato.

Successivamente, con domande prot.0/560303 e 0/560304 del 10 dicembre 2004, il debitore presentava per il bene una terza ed una quarta istanza, tuttora in istruttoria (stato 03).

La prima domanda prot.0/560303 è riferita ad *"opere non quantificabili in termini di superfici e di volumi, variazioni prospettiche e aperture di asole nel giardino, scalette metalliche esterne, tettoia con tenda per copertura autoveicoli"*. Nel modulo allegato al fascicolo (allegato n°8/c) le opere, qualificate in tipologia di abuso 6, si dichiarano ultimate entro il 31 marzo 2003; in atti sono rinvenibili altresì l'odierna planimetria catastale dell'immobile, due oblazioni di pagamento, elaborati fotografici (ritraenti la struttura con telo a copertura del posto auto), nonché una dichiarazione del debitore in ordine alla titolarità del bene.

La seconda e coeva domanda prot.0/560304, è inerente all'esecuzione di *"opere che hanno determinato l'aumento di superficie residenziale mediante la tamponatura di una preesistente tettoia e di un cavedio, formando parte integrante dell'unità principale per una superficie di mq.19,00"*.

Nel fascicolo acquisito (allegato n°8/d), ove gli interventi - qualificati con tipologia di abuso 3 - vengono datati al 2002, sono parimenti allegati: planimetria catastale odierna, elaborati fotografici (ritraenti l'attuale veranda ed il terrazzino coperto contiguo al w.c.), tre bollettini di pagamento, una dichiarazione Ici.

Il raffronto tra la precedente planimetria catastale - che identifica l'accatastamento concessionato (con le già esposte riserve relative al c.d.u. della cantina) - e l'odierna planimetria catastale del bene consente di meglio

identificare gli ampliamenti ivi dichiarati, ovvero la tamponatura dell'originaria tettoia (quest'ultima già precedentemente condonata) al fine di creare l'attuale veranda nonché la realizzazione del servizio igienico su parte del terrazzino a livello: a tal proposito si rileva tuttavia come l'effettiva estensione delle summenzionate superfici, pari in loco a mq.25,00, sia superiore a quanto dichiarato in domanda (mq.19,00).

Come anzidetto entrambe le summenzionate domande di condono sono tuttora in istruttoria, ma sussiste - in ragione della tipologia di abuso e del regime vincolistico dell'area (rif. "Normativa urbanistica"), tenuto altresì conto delle discrasie dimensionali succitate - la possibilità di rigetto delle stesse, valutazione pur da ultimo rimessa al competente U.C.E. Si evidenzia che in caso di diniego delle istanze, l'unità dovrebbe essere ripristinata nello status quo ante, ovvero quello della configurazione precedentemente concessionata (accatastamento prot. prot.21285/96 - allegato n°2/c), con rimozione, tra le altre cose, delle tamponature della veranda e dell'odierno servizio igienico. Si ritiene altresì necessario ripristinare l'originaria destinazione accessoria (vano cantina) di parte dell'odierna sala pranzo, non essendo emerso, in ragione del carteggio reperito, idoneo titolo edilizio che ne legittimi l'odierno cambio di destinazione d'uso.

Si ritiene inoltre necessario ripristinare l'originaria consistenza del balcone del piano primo, rimuovendo l'ampliamento dell'aggetto - prelieve necessarie verifiche strutturali in sede di approntamento delle pratiche all'uopo presentate - nonché il ripostiglio esterno ivi allocato.

Si ritiene altresì necessario procedere al ripristino dell'autonomia funzionale del piano S1, con separazione della porzione di pertinenza del bene in esame rispetto al contiguo int.13 (ad oggi le due consistenze sono di fatto fuse e comunicanti) nonché al ripristino della rampa d'accesso dal piano terra, anche qui previa verifica strutturale e/o prevedendo eventuale raccordo alternativo; parimenti si ritiene necessario il ripristino della destinazione d'uso concessionata (cantina con accessori), rimuovendo l'angolo cottura attualmente presente nella "taverna".

Per quanto concerne le ulteriori e residuali difformità, relative tanto ad una diversa distribuzione interna quanto a discrasie nei prospetti (queste ultime genericamente indicate anche nella domanda di condono prot.0/560303, come già tuttora pendente), le stesse si ritengono tecnicamente sanabili mediante accertamento di conformità, restando tuttavia subordinate al preventivo nulla osta degli enti competenti in ragione del regime vincolistico dell'area.

In ragione di quanto sin qui dettagliato, e pertanto tenuto conto della pendenza delle due domande di condono nonché delle ulteriori difformità rilevate, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 5% del valore di mercato del bene, sia a fronte dei costi connessi ai ripristini che sarà possibile porre in atto (da verificare in sede esecutiva) e sia per la eventuale non sanabilità delle difformità residuali, la cui valutazione resta - come anzidetto - rimessa agli uffici competenti. Si precisa che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività connessi al quadro sopra illustrato, e pertanto sia alla regolarizzazione del bene sia, in subordine, ai necessari ripristini, ivi inclusi eventuali provvedimenti disposti d'ufficio in corso di istruttoria, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

Si segnala, da ultimo, che per l'impianto fotovoltaico realizzato sulla copertura dell'unità è stata presentata presso il competente Municipio richiesta prot.CP/2012/29212, previo rilascio di autorizzazione paesaggistica n.302/2011, come da documentazione fornita dal debitore ed allegata in perizia (allegato n°14).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per quanto concerne il complesso edilizio di cui il bene è parte, per l'unità in esame il raffronto tra gli elaborati di progetto e lo stato dei luoghi, pur con i limiti derivanti dall'assenza di una delimitazione a terra dello stallo, identifica una sostanziale conformità in termini ubicativi e di consistenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, INTERNO 14, PIANO S1 - T-1

L'immobile è inserito in un contesto condominiale; all'uopo si allega il Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore, con allegate tabelle millesimali (allegato n°13), al quale si rimanda per una compiuta elencazione delle parti comuni.

A seguito di richiesta circa la sussistenza di vincoli o oneri condominiali, l'Amministratore del Condominio ha inoltrato documentazione dalla quale si evince che le spese annuali di gestione ordinaria del cespite pignorato ammontano a €.1.430,00 circa (n° 2 rate da €.715,00 circa); nella ripartizione consuntivo 2023 risulta dovuto un conguaglio - comprensivo anche di annualità precedenti - pari a €.18.500,00 circa (allegato n°13).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO TAGLIACARNE N.63, PIANO T

Vedi sopra.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1

Il compendio pignorato fa parte di un complesso edilizio costituito da sette villini bifamiliari siti in Via Guglielmo Tagliacarne 63-87, nell'area sud-ovest della città interna al G.R.A. compresa fra la via Portuense a nord e il Tevere a sud; gli immobili oggetto di stima (bene n°1 e bene n°2) identificano la porzione sinistra del primo villino prospiciente l'accesso dal civico 63.

Il bene n°1, a destinazione abitativa e contraddistinto con l'int.14, si sviluppa su tre livelli, ovvero terra, primo e S1: il piano terra, corredato di una corte scoperta di pertinenza esclusiva, lastricata e a verde, si compone di soggiorno, sala pranzo con angolo cottura, bagno, studio, veranda, ripostiglio e disimpegno, oltre terrazzino a livello; un corpo scala interno al soggiorno conduce al piano primo, ove si individuano tre camere, un servizio igienico ed un balcone. Al piano interrato, salvo avvalersi di un disagiata ingresso da un'asola della corte, si accede passando attraverso l'unità contigua (int.13) di proprietà di terzi estranei al giudizio: il livello S1 si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio, oltre deposito al rustico ed intercapedini perimetrali.

Il compendio tutto risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alla perizia (allegati n°1/a-b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 769, Part. 547, Sub. 42, Zc. 5, Categoria A7, Graffato Part. 573 Sub.6

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

Come più volte ribadito in perizia, l'odierno debitore esecutato è titolare per l'intero della proprietà superficiaria dei beni oggetto di stima, edificati su area concessa dal Comune di Roma in diritto di superficie per anni 99, salvo rinnovo, in favore della ***** , che ne ha successivamente disposto l'assegnazione ai propri soci.

In virtù della particolare fattispecie del diritto in capo all'esecutato (proprietà superficiaria), è opportuno evidenziare che sul cespite pignorato gravano limitazioni onerose tanto in termini di affrancazione dai prezzi massimi di cessione relativamente alla proprietà superficiaria quanto in termini di eventuale futura trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (non rientrando ad oggi il P.d.Z 14v - Portuense tra quelli per i quali è esperibile anche la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà).

In merito all'affrancazione, l'apposita sezione online dedicata all'Edilizia residenziale sociale del Comune di Roma riepiloga che *"per affrancazione si intende la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e locazione degli immobili realizzati nei Piani di Zona, a fronte del pagamento di un corrispettivo da parte del proprietario dell'immobile a favore dell'Amministrazione Comunale. Possono avvalersi della procedura di affrancazione tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree ricomprese nei piani di zona (I e II P.E.E.P.), sia concesse in diritto di superficie che cedute in diritto di proprietà, trascorsi cinque anni dal primo atto di trasferimento (quello cioè intervenuto tra concessionario/cessionario del diritto di superficie/proprietà che ha sottoscritto la convenzione con il Comune di Roma e l'assegnatario/acquirente). (...) Pertanto i proprietari degli immobili che vogliano venderli a prezzi di libero mercato (maggiori dei prezzi massimi di cessione) devono presentare apposita domanda all'Amministrazione capitolina, versare il corrispettivo per la rimozione del vincolo e sottoscrivere con Roma Capitale apposita convenzione integrativa"*.

Per il cespite pignorato, per quanto riferito verbalmente presso gli uffici competenti, non risulta all'attualità avviata alcuna istanza di affrancazione dai prezzi massimi di cessione. Ferma restando la facoltà per l'aggiudicatario di avviare, successivamente all'aggiudicazione ed a propria esclusiva cura e spese, l'eventuale iter di presentazione dell'istanza suddetta, è all'attualità oggetto di procedura - e conseguentemente di trasferimento in caso di aggiudicazione del cespite - unicamente il diritto pignorato in capo all'esecutato, ovvero la proprietà superficaria dei beni de quibus, stimati pertanto alla luce di tale fattispecie. Deve a tal proposito segnalarsi come il caso di specie presenti delle peculiarità ascrivibili all'intervenuto ampliamento, da parte del debitore, della consistenza originaria, come tale computata, in termini di prezzo massimo di cessione, in sede di assegnazione del compendio. Limitatamente agli ampliamenti del bene che, seppur eseguiti in assenza di titolo, sono stati oggetto di rilascio di concessione in sanatoria - di talché la relativa volumetria può considerarsi legittimata sotto il profilo urbanistico-edilizio - ampliamenti che sostanzialmente identificano il vano studio (ex portico) ed il piano cantinato a livello S1 (v. paragrafo "Regolarità edilizia"), può ragionevolmente presumersi - in funzione di quanto appreso presso i competenti uffici del D.P.A.U. - che saranno messe a punto specifiche disposizioni, tuttora sotto vaglio istruttorio, volte a computare oneri di affrancazione integrativi che tengano conto di dette ulteriori superfici, per i quali non è ad oggi possibile quantificare incidenza ed importi nonché connesse modalità e tempistiche di evasione delle istanze all'uopo predisposte.

A partire da tali doverose premesse, si procederà alla stima del cespite pignorato tanto con riferimento all'ipotesi di vendita al valore di mercato, quanto con riferimento al prezzo massimo di cessione.

IPOTESI 1) Valore di stima della proprietà superficaria sul libero mercato.

In relazione alla prima ipotesi, si è reputato opportuno partire dalla ricerca del più probabile valore del bene in oggetto (porzione di villino su tre livelli con annessa corte di pertinenza esclusiva) in piena proprietà ed in regime di libero mercato, computando a seguire l'incidenza tanto della natura del diritto (proprietà superficaria anziché piena proprietà) quanto del vincolo tuttora in essere attinente ai prezzi massimi di cessione, individuando tali voci degli oneri che permarrebbero in capo all'aggiudicatario che volesse portare avanti le connesse istanze, anche nella prospettiva di una futura eventuale alienazione del cespite a libero mercato e, quando possibile, in piena proprietà.

Per l'individuazione del valore della piena proprietà, il bene de quo è stato stimato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2023 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione, per l'area urbana in oggetto (Fascia/zona periferica/Bosco degli Arvali - Via di Generosa - Codice zona:D75).

I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni di tipo civile" (tipologia, tra quelle tabulate, maggiormente aderente a quella di cui trattasi, stante l'assenza di mappatura per la categoria A/7), oscillano tra un minimo di €/mq.2.000,00 ed un massimo di €/mq.3.000,00; tuttavia il raffronto effettuato, per aree urbane limitrofe ove di contro entrambe le quotazioni risultino disponibili, ha evidenziato un sostanziale allineamento tra le relative quotazioni di talché gli intervalli summenzionati si ritengono applicabili al caso di specie. In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della

descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore prossimo a quello medio tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.2.500,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valutando positivamente la qualità edilizia del compendio e lo stato conservativo generale, nonché la dotazione di spazi scoperti (corte/giardino) di pertinenza esclusiva.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per l'estensione superficiaria e per le caratteristiche intrinseche, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento, di talché in funzione della consistenza del bene in oggetto, il valore di partenza dello stesso si ritiene quantificabile in Euro 536.000,00 in c.t.

A tale valore si ritiene opportuno applicare una decurtazione in misura pari al 10% in ragione della natura di proprietà superficiaria (e pertanto tenendo conto degli oneri connessi all'eventuale futura trasformazione del suddetto diritto in quello più ampio di piena proprietà), nonché in virtù del vincolo tuttora in essere attinente ai prezzi massimi di cessione, che permarrà in capo all'aggiudicatario che volesse procedere alla relativa affrancazione (tenendo pertanto conto dei connessi oneri) nella prospettiva di una futura ed eventuale alienazione del bene, anche solo in proprietà superficiaria, a libero mercato.

La summenzionata decurtazione, operata in funzione dei dati desumibili dalla convenzione e del carteggio acquisito nonché delle deliberazioni ad oggi promanate, nonché di ulteriori atti e documenti riferibili al compendio consultati in sede istruttoria, è stata operata in via forfettaria - non sussistendo la possibilità di ottenere una valutazione preventiva da parte dell'ufficio competente che lavora le istanze solo all'atto della presentazione da parte dei soggetti in possesso dei requisiti previsti - anche alla luce della particolare fattispecie in oggetto, stante la realizzazione di ampliamenti della consistenza originariamente assegnata per le quali sono ancora al vaglio istruttorio i conseguenti e presumibili adeguamenti integrativi propedeutici ad una compiuta valutazione dell'eventuale istanza di affrancazione.

Si ribadisce altresì che anche all'esito della definizione della pratica di affrancazione a mezzo di stipula di convenzione integrativa permane comunque la possibilità di futura richiesta da parte dell'Amministrazione di eventuali conguagli connessi ai definitivi costi di acquisizione delle aree (ex art. 35, comma 12, l. n. 865/1971) i cui eventuali maggiori oneri resteranno comunque in capo all'aggiudicatario.

Ulteriore decurtazione del valore del bene in misura pari a 5% si ritiene opportuna per quanto già analiticamente dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", sia a fronte dei costi connessi ai ripristini che sarà possibile porre in atto e sia per la eventuale non sanabilità delle difformità residuali, la cui valutazione resta - come anzidetto - da ultimo rimessa agli uffici competenti.

Tenendo infine conto della fattispecie della vendita giudiziarica di cui alla presente procedura, si reputa opportuno applicare un'ulteriore decurtazione del valore di stima, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%.

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 536.000,00 in c.t., ed a fronte delle decurtazioni sopra richiamate in misura complessiva pari al 25%, il valore finale del **bene n°1** in esame in proprietà superficiaria ed in regime di libero mercato si ritiene quantificabile in **Euro 402.000,00** in c.t.

IPOTESI 2) Valore di stima della proprietà superficiaria da prezzo massimo di cessione.

Si procede a seguire all'ulteriore ipotesi di stima del cespite con riferimento al prezzo massimo di cessione. A seguito della Sentenza 16 settembre 2015, n. 18135 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite che ha stabilito come il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione all'interno di P.E.E.P. *"non è soppresso automaticamente a seguito del venir meno del divieto di alienare ma, in assenza di convenzione ad hoc, segue il bene nei successivi passaggi a titolo di onere reale con efficacia indefinita ed è quindi*

*opponibile anche ai subacquirenti", sentenza emessa sulla scorta delle ben note diatribe emerse a seguito di alienazioni, in regime di libero mercato, di immobili in tal senso vincolati per l'appunto dalle disposizioni delle convenzioni per gli stessi stipulate, per i beni in esame occorre precisare quanto segue. A seguito di richiesta ai sensi della L.241/90 inoltrata dalla scrivente all'U.O. Edilizia sociale competente in merito alla disponibilità di Tabella dei prezzi massimi di cessione degli alloggi di pertinenza dell'***** (titolare del diritto di superficie per le aree su cui sono stati edificati i beni pignorati, successivamente assegnati all'odierno esecutato) la stessa non è stata rinvenuta; nella convenzione tuttavia, il prezzo massimo di cessione degli alloggi, per interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, viene individuato in Lire 740.000/mq. convenzionale alla data del 01/10/1982, disponendo altresì che *"il prezzo massimo di qualsiasi cessione che intervenga dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo massimo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice Istat (...) e diminuito (...) di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato: - da 0 a 5 anni 0%; - da 5 a 10 anni 5%; - da 10 a 20 anni 10%; - da 20 a 30 anni 20%; - oltre 30 anni 30%"*, percentuali suscettibili di variazioni per stato conservativo ed eventuali migliorie apportate dal proprietario.*

Ribadendo che per la Cooperativa in esame tale Tabella non risulta reperibile, al fine di identificare in via deduttiva il prezzo massimo di cessione del cespite in oggetto non si può che far riferimento al prezzo di prima assegnazione del compendio pignorato al debitore esecutato, pari a Lire 123.725.157,00. A partire da detto valore di assegnazione (datato 30/10/1991) attualizzato alla data odierna su base Istat, ed applicando a seguire la decurtazione pari al 30% richiamata in convenzione in funzione dell'intervallo temporale ultratrentennale decorso dalla stipula della convenzione (avente durata di anni 99 a far data dal settembre 1988), se ne desume un prezzo massimo di cessione, per entrambi i beni n°1 e n° 2 in oggetto, pari ad **Euro 93.000,00** in c.t.

Si precisa nel merito che detto prezzo massimo di cessione è riferito alla consistenza originariamente assegnata, come rappresentata nella planimetria a detto atto allegata, ovvero prima degli ampliamenti già condonati (tamponatura del portico al piano terra, realizzazione di cantina al piano S1) nonché di quelli tuttora in istruttoria (realizzazione di veranda e w.c. al piano terra).

Per le summenzionate variazioni, come anzidetto solo in parte ad oggi legittimate con rilascio di titolo concessorio, non è al momento possibile definire modalità e oneri connessi alla relativa affrancazione, verosimilmente integrativa rispetto a quella dovuta per la consistenza originariamente assegnata, trattandosi di fattispecie "speciale" attualmente al vaglio da parte dei competenti uffici.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, piano T

Il secondo immobile pignorato identifica un posto auto scoperto sito internamente alla corte di pertinenza esclusiva del bene n°1: più nel dettaglio lo stallo si attesta sulla porzione anteriore sinistra dell'area lastricata antistante il fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 769, Part. 547, Sub. 43, Zc. 5, Categoria C6

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

A partire dalle valutazioni già effettuate per il bene n°1, al fine di procedere alla quantificazione del valore di mercato in proprietà superficiaria dell'annesso posto auto scoperto la scrivente ha ritenuto opportuno dapprima individuare quello riferibile alla piena proprietà, cui applicare le successive ponderazioni in funzione del diritto effettivamente pignorato, ovvero la proprietà superficiaria: a partire da detto assunto il posto auto è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2023 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a "posto auto scoperto", oscillano tra un minimo di €/mq.400,00 ed un massimo di €/mq.600,00. In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia dell'unità (classata come C/6) sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore unitario medio pari a €/mq.500,00, di talché il valore a libero mercato dell'unità in piena

proprietà ammonta ad Euro 10.000 in c.t.

A partire da tale dato di partenza, e rimandando a quanto già dettagliato in perizia relativamente alla particolare fattispecie di cui trattasi (proprietà superficiaria in funzione di convenzione ex art. 35 della legge 865/71) e delle conseguenti limitazioni onerose tanto in termini di affrancazione dai prezzi massimi di cessione relativamente alla proprietà superficiaria quanto di futura eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, si precisa che nella decurtazione del 10% operata per il bene n°1 in ragione della particolare fattispecie in oggetto è stata già computata anche l'incidenza del posto auto in esame.

Trattandosi di vendita in sede esecutiva, si ritiene doveroso operare una decurtazione del valore di stima, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%.

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore originario pari ad Euro 10.000,00 in c.t., ed a fronte della decurtazione summenzionata, il valore finale del bene n°2 in esame in proprietà superficiaria ed in regime di libero mercato si ritiene quantificabile in **Euro 9.000,00** in c.t.

Per quanto concerne il prezzo massimo di cessione dell'unità, si ribadisce che lo stesso ammonta per entrambi i beni n°1 e n°2 ad Euro 93.000,00 in c.t.

Tutto ciò premesso, ritenendo di procedere alla vendita dei due beni in un **Lotto unico**, si conclude come segue:

IPOTESI 1) Valore di stima della proprietà superficiaria sul libero mercato.

In funzione del valore dei singoli beni come precedentemente dettagliato (per il bene n°1 pari a Euro 402.000,00 in c.t. e per il bene n°2 pari a Euro 9.000,00 in c.t.), il valore complessivo della proprietà superficiaria del Lotto in esame sul libero mercato si ritiene quantificabile in **Euro 411.000,00** in c.t.

Detto valore, superiore al prezzo massimo di cessione desumibile dalla convenzione, è stato computato tenendo in considerazione - ancorché in via orientativa e fatti salvi maggiori e/o ulteriori oneri, anche futuri (conguagli), eventualmente richiesti dalle Amministrazioni competenti - i costi di un'eventuale pratica di affrancazione dai prezzi massimi di cessione, istanza che l'aggiudicatario avrà facoltà di presentare a propria esclusiva cura e spese.

IPOTESI 2) Valore di stima della proprietà superficiaria da prezzo massimo di cessione.

Il valore della proprietà superficiaria del Lotto, stimato applicando i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione (dato desunto a partire dall'originario valore di assegnazione del cespite debitamente adeguato, non essendo stata rinvenuta dall'ufficio la relativa tabella dei prezzi massimi di cessione, ed esclusa la consistenza oggetto di successivo ampliamento, solo in parte condonato) risulta essere pari a **Euro 93.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 1 - Porzione di villino Roma (RM) - Via Guglielmo Tagliacarne n.63, interno 14, piano S1 - T-1	214,50 mq	2.500,00 €/mq	€ 536.250,00	100,00%	€ 536.250,00	€ 402.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Guglielmo	20,00 mq	500,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00	€ 9.000,00

Tagliacarne n.63, piano T				
Valore della piena proprietà sul libero mercato (valore di riferimento):			€ 546.250,00	
IPOTESI 1) Valore della proprietà superficiaria sul libero mercato:				€ 411.000,00
IPOTESI 2) Valore della proprietà superficiaria da prezzo massimo di cessione				€ 93.000,00

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

Roma, li 15/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Rilievo planimetrici dei beni pignorati (a/b)
- ✓ Allegato 2 - Planimetrie catastali dei beni pignorati (a/b/c)-Estratto di mappa (d)-Elaborato planimetrico (e)
- ✓ Allegato 3 - Visure Storiche per Immobile (a/b)
- ✓ Allegato 4 - Atto di assegnazione
- ✓ Allegato 5 - Concessione edilizia
- ✓ Allegato 6 - Fascicolo di progetto
- ✓ Allegato 7 - Convenzione edilizia con allegati
- ✓ Allegato 8 - Fascicoli di condono (a/b/c/d)
- ✓ Allegato 9 - Visure urbanistiche (PRG - PTPR)
- ✓ Allegato 10 - Quotazioni OMI 2-2023 (ultimo dato pubblicato)
- ✓ Allegato 11 - Ispezioni ipotecarie (a/b)
- ✓ Allegato 12 - Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 13- Documentazione condominiale
- ✓ Allegato 14 - Documentazione fornita dal debitore