

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al  
**R.G.E. 1352/2016 riunita alla procedura R.G.E.1409/2022**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Roma (RM)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Nata a XXXXXXXXXXXXXXXX



**PROPRIETA' SUPERFICIARIA**  
**APPARTAMENTO RESIDENZIALE CON CANTINA E BOX AUTO**  
**(LOTTO UNICO)**  
**ROMA, VIA MONTECICCARDO N.25, EDIFICIO 7/A**



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	16
Patti.....	17
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità.....	21
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>39</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1352/2016 del R.G.E.....	40
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.000,00 .....</b>	<b>40</b>



Con provvedimento del 4/12/2019, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email an.rossetti@awn.it; archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 4/12/2019 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono:

- **PROP. SUPERFICIARIA Bene N° 1** – Appartamento residenziale con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Monteciccardo n. 25, edificio 7/A, scala B, interno 2, catastalmente piano T-1.
- **PROP. SUPERFICIARIA Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Monteciccardo n. 25, interno 25, catastalmente piano S1.

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio III, zona Z.II CASTEL GIUBILEO – e precisamente in via Monteciccardo 25.

La zona si trova nell'area nord della città – a ridosso e internamente al Grande Raccordo Anulare – e confina con:

- a nord con la zona Z. III Marcigliana;
- a est con la zona Z. IV Casal Boccone;
- a sud con la zona Z. I Val Melaina;
- a ovest con la zona Z. LVI Grottarossa;

L'area in cui ricadono i beni pignorati è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite la Via Salaria e le linee bus 336, 334 e 341, che mettono in comunicazione la zona alla stazione ferroviaria Fidene.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - mappa Google Earth



L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è costituito da n. 7 piani fuori terra e un piano seminterrato.

VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

INGRESSO PEDONALE FABBRICATO

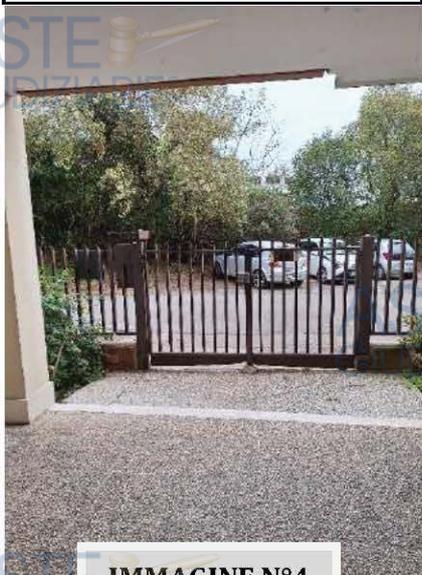


IMMAGINE N°4

ANDRONE



IMMAGINE N°5

INGRESSO CANTINE



IMMAGINE N°6



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

## TITOLARITÀ

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- **XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà superficaria 1/1)**  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
- **COMUNE DI ROMA (Diritto del concedente per 1/1)**  
Codice fiscale: 02438750586

## CONFINI

**Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale** distinto con il numero interno 2, confinante con vano ascensore, pianerottolo, appartamenti intt. 1 e 3, lavatoio condominiale ed area comune, salvo altri.  
**Cantina**, distinta con il numero 2 (due) confinante con corridoio di accesso, cantine nn. 1 e 3, salvo altri.

**Bene N° 1 - Box auto** distinto con il numero 25, confinante con area di manovra e area comune per due lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

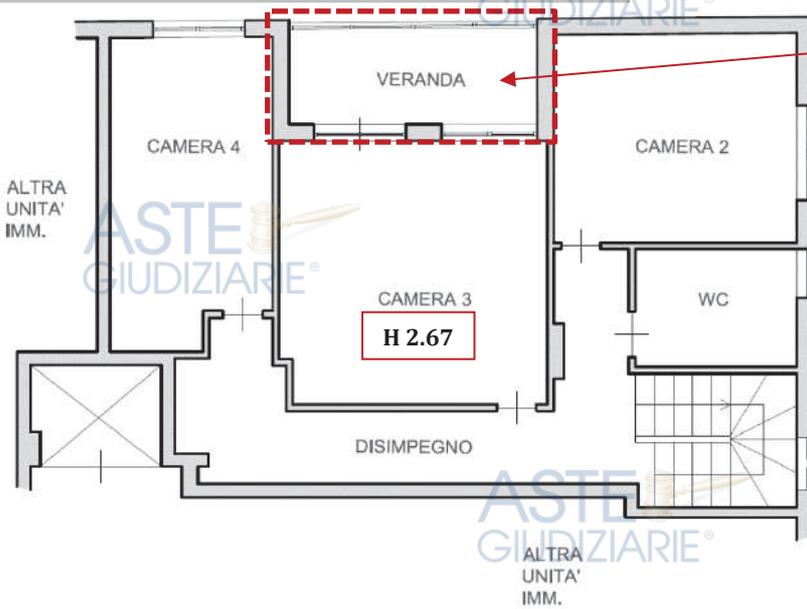
**BENE N° 1 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTECCICARDO N. 25, EDIFICIO 7/A, SCALA B, INTERNO 2, CATASTALMENTE PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,67 - 2.68 m	T-1
Balcone	5,50 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	2.68 m	T
Balcone	6,50 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	2,68 m	1
Cantina	4,50 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,50 m	T
<b>Superficie commerciale complessiva:</b>				<b>141,60 mq</b>		

**Appartamento uso residenziale** distinto con il numero interno n. 2 distribuito su due livelli, collegati con scala interna e con accesso dal primo piano, composto da: soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno al piano primo; disimpegno, tre camere, bagno e veranda (realizzata illegittimamente) al piano terra.



STATO DEI LUOGHI - APPARTAMENTO INT. 2, PIANO TERRA



BALCONE TRASFORMATO  
ILLEGITTIMAMENTE IN  
VERANDA



5 m 4 3 2 1 0

STATO DEI LUOGHI - APPARTAMENTO INT. 2, PIANO PRIMO



ILLEGITTIMO AMPLIAMENTO  
VOLUMTRICO SULL' EX BALCONE



5 m 4 3 2 1 0

SOGGIORNO - P1



IMMAGINE N°7



IMMAGINE N°8

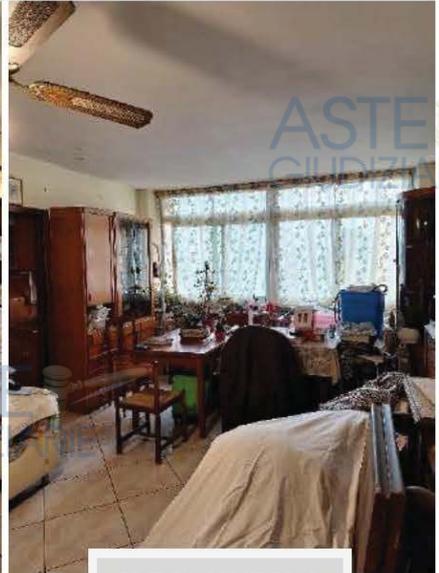


IMMAGINE N°9

CUCINA - P1



IMMAGINE N°10

CAMERA - P1



IMMAGINE N°11

WC - P1



IMMAGINE N°12



DISIMPEGNO - P1



IMMAGINE N°13

SCALA INTERNA - P1



IMMAGINE N°14



IMMAGINE N°15

CAMERA 2 - PT



IMMAGINE N°16

CAMERA 3 - PT



IMMAGINE N°17

CAMERA 4 - PT



IMMAGINE N°18



WC - PT



IMMAGINE N°19

CAMERA 2 - PT



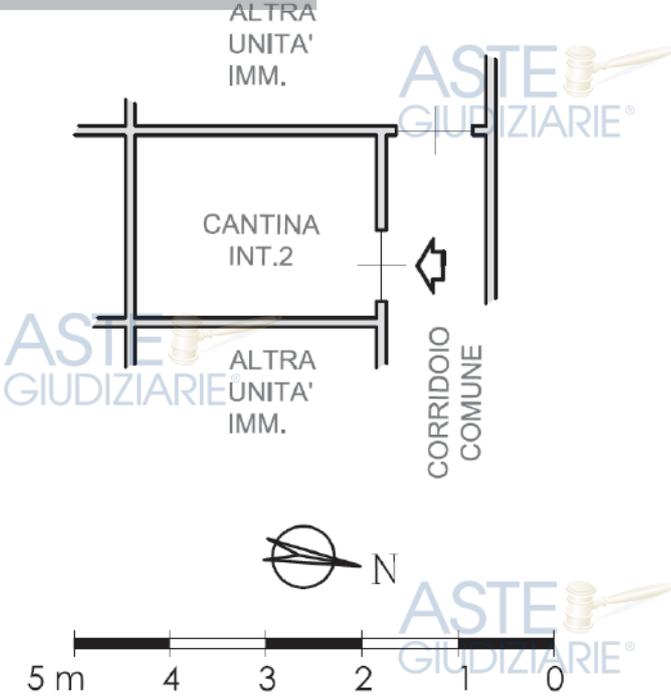
IMMAGINE N°20

SCALA INTERNA - PT



IMMAGINE N°21

STATO DEI LUOGHI - CANTINA INT. 2, PIANO T



CANTINA INTERNO 2



IMMAGINE N°22



IMMAGINE N°23

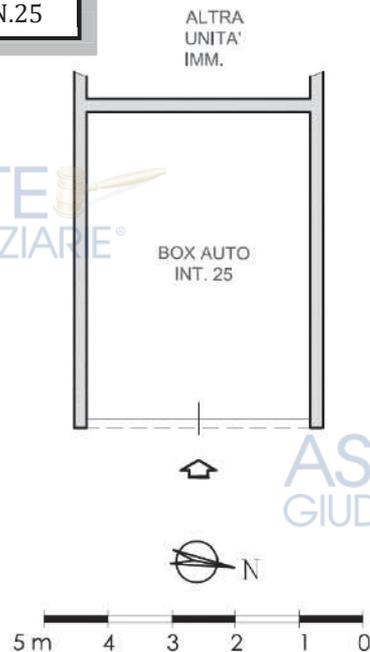


IMMAGINE N°24

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTECCICARDO N. 25, INTERNO 25, CATASTALMENTE PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Box auto	17,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,50 m	catastalmente PS1
<b>Totale superficie commerciale:</b>				<b>19,00 mq</b>		

STATO DEI LUOGHI - POSTO AUTO N.25



BOX AUTO INTERNO 25



IMMAGINE N°25

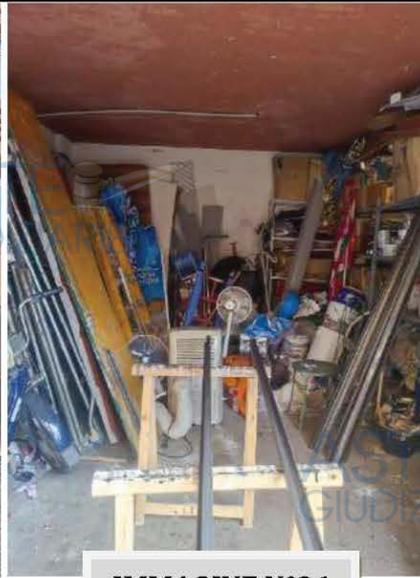


IMMAGINE N°26



IMMAGINE N°27

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTECCICCARDO N. 25, EDIFICIO 7/A, SCALA B, INTERNO 2, CATASTALMENTE PIANO T-1**

INTESTATI

1	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA	0243870586*	(4) Diritto del concedente per l/1
2			(1s) Proprietà superficiana per l/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		134	1695	26	6		A/3	3	8,5 vaai	Totale: 140 m² Totale escluse aree scoperte*: 137 m²	Euro 1.426,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo: VIA MONTECCICCARDO n. 25 piano: T-1 interno: 2 scala: B;  
 Annotazioni: classamento proposto con decoro i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune HF01 - Sezione C - Foglio 134 - Particella 1695

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		134	1695	26	6		A/3	3	8,5 vaai		Euro 1.426,71	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 22/02/2002 protocollo n. 162998 in atti dal 22/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7271.1/2002)

Indirizzo: VIA MONTECCICCARDO n. 25 piano: T-1 interno: 2 scala: B;  
 Annotazioni: classamento proposto con decoro i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	1695	26	6		A/3	3	8,5 vani		Euro 1.426,71 L. 2.762.500	VARIAZIONE del 28/04/1999 in atti dal 28/04/1999 REALIZZAZIONE DI 2 VERANDE (n. M03416.1/1999)
Indirizzo : VIA MONTECICCARDO n. 25 piano: 1-T interno: 2 scala: B;												
Notifica - Partita : 2278314 Mod.58 -												
Annotazioni : classamento proposto (D.M. 701/94) ;intestazione da verificare												

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	1695	26	6		A/3	3	8 vani		L. 2.690.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/1997 in atti dal 28/04/1999 (n. 28563/1997)
Indirizzo : VIA DI P.R. n. SC piano: 1-T interno: 2 scala: B;												
Notifica - Partita : 2278314 Mod.58 -												
Annotazioni : intestazione da verificare												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	1695	26	6		A/3	3	8 vani		Euro 1.342,79 L. 2.690.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo : VIA DI P.R. n. SC piano: 1-T interno: 2 scala: B;												
Notifica - Partita : 413617 Mod.58 -												
Annotazioni : acquisito da mod.57												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 25/07/1984 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	1695	26	6		A/3	3	8 vani		L. 4.880	VARIAZIONE del 25/07/1984 in atti dal 22/01/1996 CLASSAMENTO (n. 53188.1/1984)
Indirizzo : VIA DI P.R. n. SC piano: 1-T interno: 2 scala: B;												
Notifica - Partita : 413617 Mod.58 -												
Annotazioni : acquisito da mod.57												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	1695	26	6							Impianto meccanografico del 30/06/1987
Notifica - Partita : 413617 Mod.58 -												
Annotazioni : acquisito da mod.57												

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTECICCARDO N. 25, INTERNO 25, CATASTALMENTE PIANO S1**

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	1695	58	6		C/6	13	19 m²	Totale: 19 m²	Euro 89,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo : VIA MONTECICCARDO n. 25 piano: S1 interno: 25;												
Annotazioni : classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 134 - Particella 1695

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	1695	58	6		C/6	13	19 m²		Euro 89,30	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 protocollo n. RM0864766 in atti dal 25/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74592.1/2009)
Indirizzo : VIA MONTECICCARDO n. 25 piano: S1 interno: 25;												
Annotazioni : classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	1695	58	6		C/6	13	19 m <sup>2</sup>		Euro 89,30 L. 172.900	VARIAZIONE del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 VARIAZIONE TOPONOMASTICA POSTO AUTO COPERTO AUTORIMESSA (n. 000974.1/1998)
Indirizzo : VIA MONTECICCARDO n. 25 piano: S1 interno: 25;												
Notifica : -												
Annotazioni : classamento proposto (D.M. 701/94) ; intestazione da verificare												
Partita : 2175445 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	1695	58	6		C/6	11	19 m <sup>2</sup>		L. 127.300	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/1997 in atti dal 28/04/1998 (n. A28563/1997)
Indirizzo : VIA DI P.R. n. SC piano: S1 interno: 25 scala: B;												
Notifica : -												
Annotazioni : intestazione da verificare												
Partita : 2175445 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	1695	58	6		C/6	11	19 m <sup>2</sup>		Euro 65,74 L. 127.300	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo : VIA DI P.R. n. SC piano: S1 interno: 25 scala: B;												
Notifica : -												
Annotazioni : acquisto da mod.57												
Partita : 413617 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 25/07/1984 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	1695	58	6		C/6	11	19 m <sup>2</sup>		L. 273	VARIAZIONE del 25/07/1984 in atti dal 24/01/1996 CLASSAMENTO (n. 55188.2/1984)
Indirizzo : VIA DI P.R. n. SC piano: S1 interno: 25 scala: B;												
Notifica : -												
Annotazioni : acquisto da mod.57												
Partita : 413617 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		134	1695	58	6							Impianto meccanografico del 30/06/1987
Notifica : -												
Annotazioni : acquisto da mod.57												
Partita : 413617 Mod.58 -												

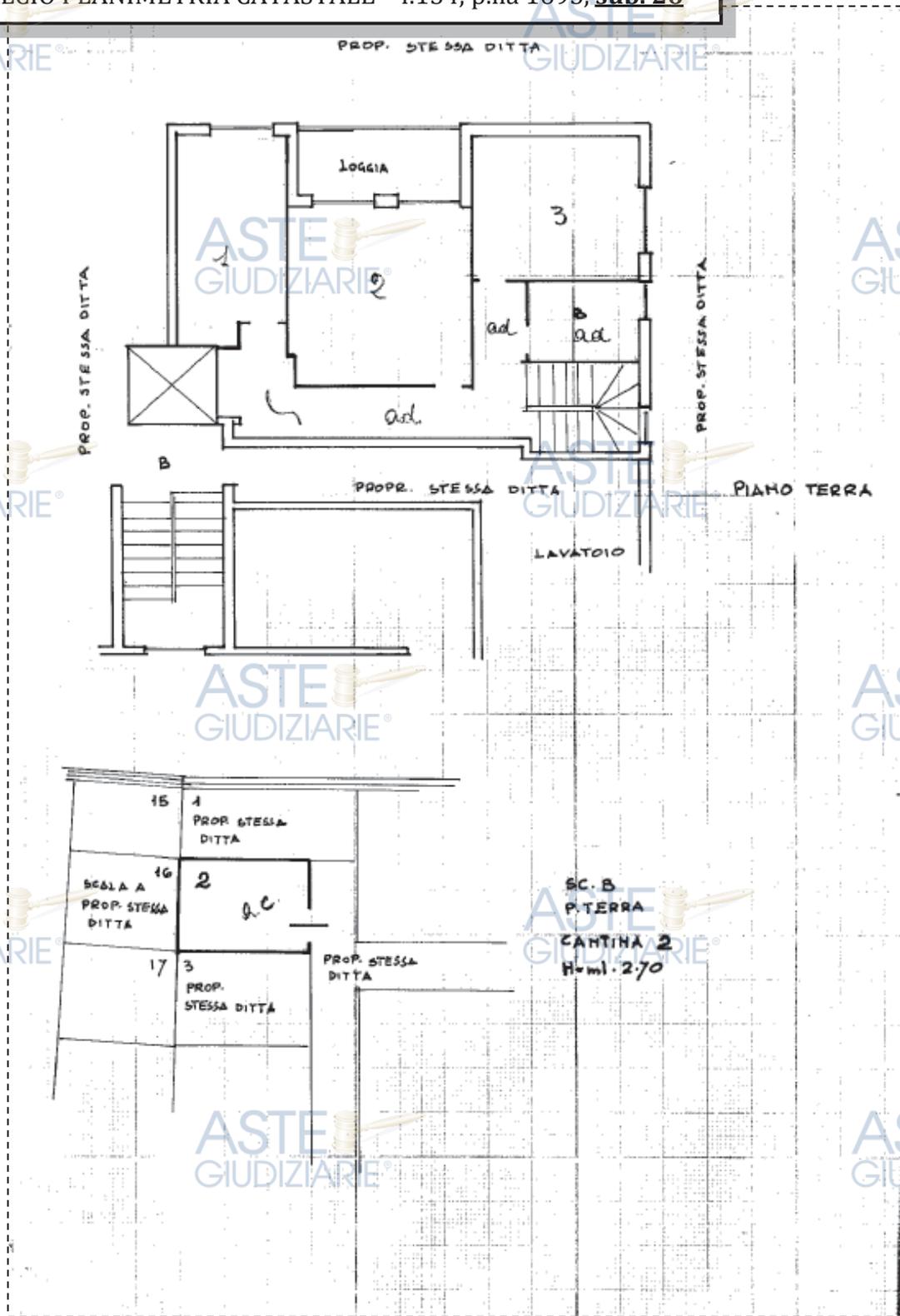
## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTECICCARDO N. 25, EDIFICIO 7/A, SCALA B, INTERNO 2, CATASTALMENTE PIANO T-1**

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	134	1695	26	6	A3	3	8,5 vani	Totale: 140 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 137 mq	1426,71 €	T-1

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.134, p.lla 1695, sub. 26



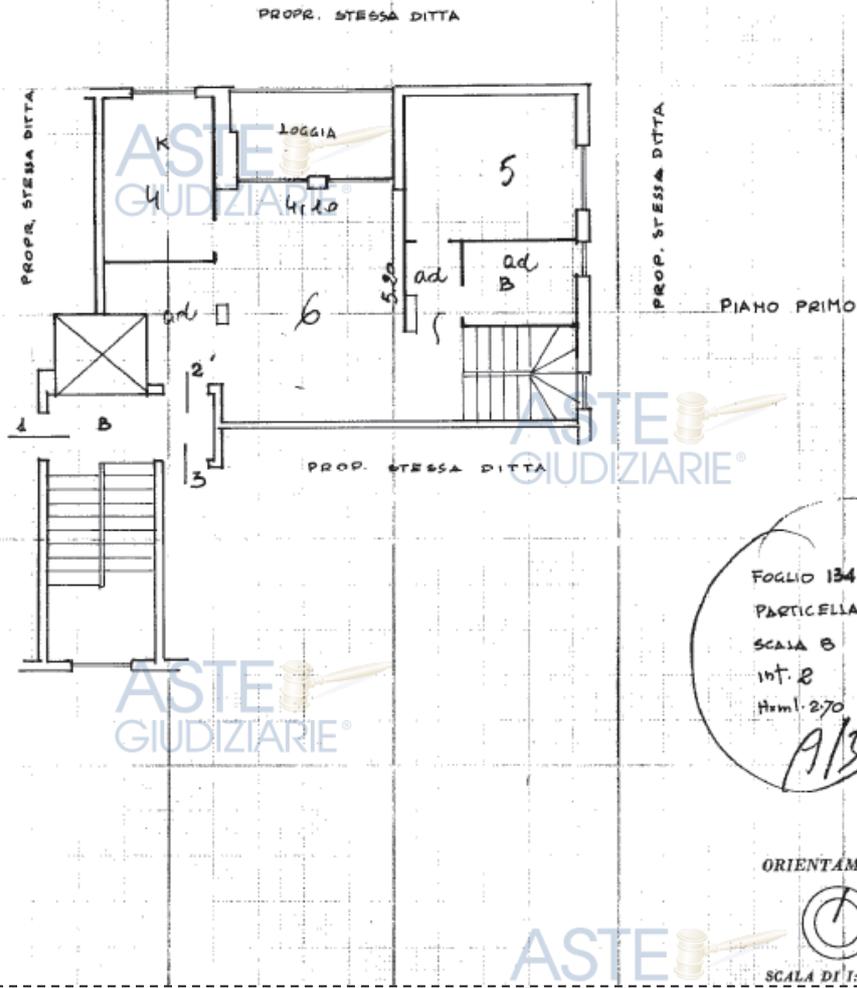
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.134, p.lla 1695, sub. 26



**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTECCICARDO N. 25, INTERNO 25, CATASTALMENTE PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1695	58	6	C/6	13	19 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	89,30 €	S1	



Situazione al 08/09/2020 - Comune di ROMA (H501) - Foglio: 134 - Particella: 1695 - Subalterno: 58 ->

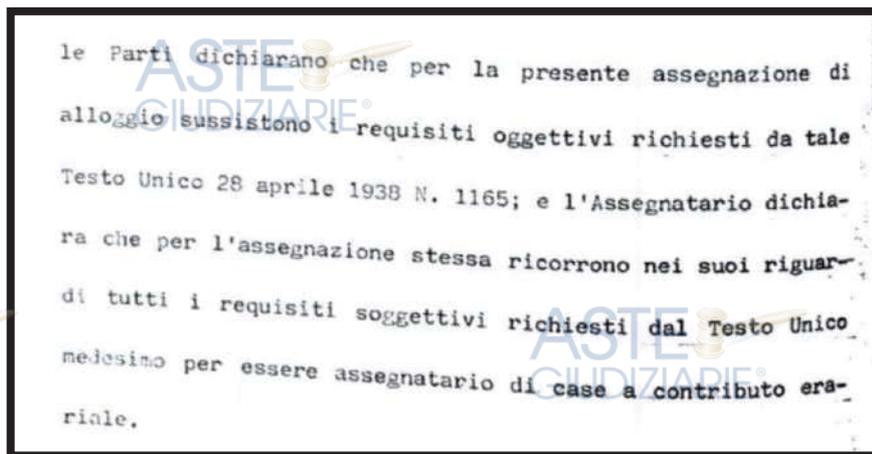
## PRECISAZIONI

Bisogna specificare che, dal 1 luglio 2020, è entrata in vigore una nuova disposizione dell' Agenzia delle Entrate, in base alla quale le cantine/locali deposito che hanno un ingresso autonomo da spazi condominiali devono essere accatastate in categoria C/2 con un proprio identificativo e rendita catastali. Infatti, come previsto dalla nota dell' Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020, per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 1° luglio 2020 si dovrà procedere all' autonomo censimento di cantine e autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie agli atti. Tale eventuale procedura dovrà essere redatta (a cura e spese dell' aggiudicatario del lotto di vendita) nel caso in cui si debba presentare un nuovo accatastamento o un aggiornamento catastale (variazione catastale); la suddetta norma prevede che non sia necessario alcun obbligo di eseguire una pratica di "divisione", fatte salve particolari casistiche che ne richiedano un aggiornamento.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari pignorate è stata concessa in diritto di superficie per una durata di anni 99 (novantanove) dal Comune di Roma alla società "\*\*\*\*\*

S.p.A.", in forza della convenzione a rogito Notaio Giuseppe Troili di Roma in data 20 dicembre 1983 rep. n. 4544/1034, registrato a Roma - Atti Pubblici - in data 5 gennaio 1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 in data 6 gennaio 1984 al n. 1986 di formalità; concessione che potrà essere rinnovata su istanza del concessionario o dei suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza. Con la convenzione di cui sopra sono stati indicati anche i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi ai sensi della legge del 22 ottobre 1971 n. 865; infatti il prezzo di rivendita degli alloggi è soggetto al vincolo del **prezzo massimo di cessione**.

Si riporta di seguito uno stralcio del primo atto di assegnazione dell'appartamento in esame (cfr. allegato: PRIMO ATTO DI ASSEGNAZIONE DEL 1988), da cui si evince che **"sussistono i requisiti soggettivi"** previsti dal **"Testo Unico 28 aprile 1938 N. 1165"**:



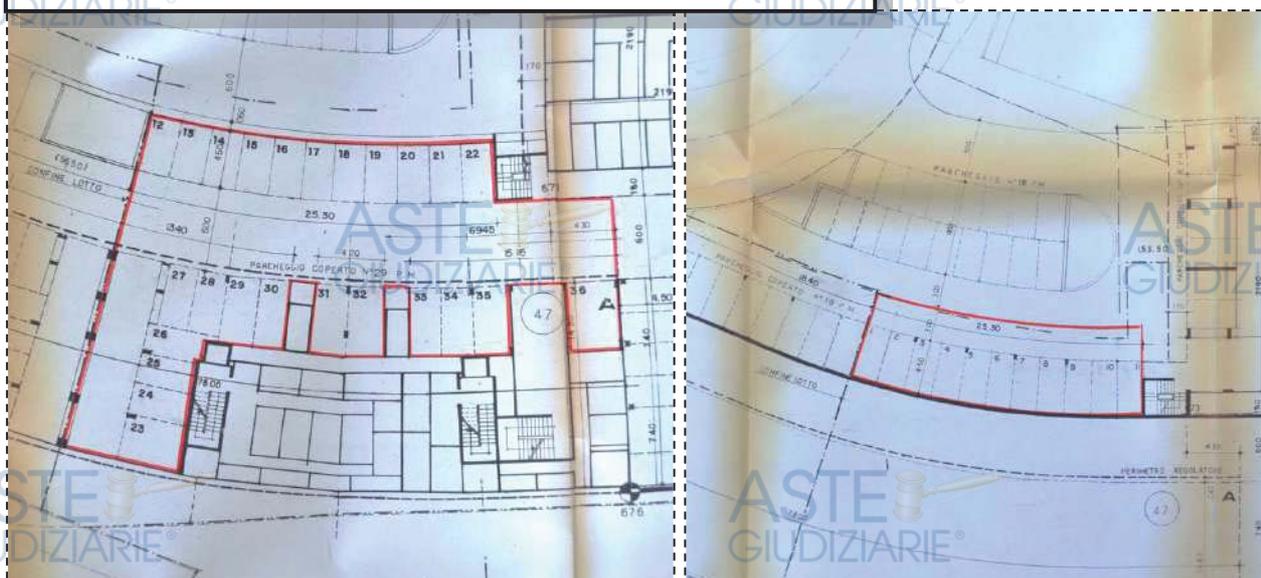
le Parti dichiarano che per la presente assegnazione di alloggio sussistono i requisiti oggettivi richiesti da tale Testo Unico 28 aprile 1938 N. 1165; e l'Assegnatario dichiara che per l'assegnazione stessa ricorrono nei suoi riguardi tutti i requisiti soggettivi richiesti dal Testo Unico medesimo per essere assegnatario di case a contributo erariale.

Inoltre, va precisato che, per la costruzione del fabbricato, il Comune di Roma ha rilasciato in data 24 dicembre 1983 la Concessione Edilizia n. 2840/C, previa sottoscrizione, per la realizzazione del parcheggio condominiale, di atto d'obbligo a rogito Notaio Lepri di Roma in data 28 novembre 1983 rep. n. 60093 part. (cfr. atto d'obbligo allegato).

Dalla lettura di tale atto d'obbligo emerge che la società costruttrice si è impegnata per sé e suoi aventi causa a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio la superficie di mq 1.890 ed una superficie di mq 341 a parcheggio di uso pubblico ed aperto al pubblico transito, assumendone a propria cura e spesa l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione.

Si riporta di seguito uno stralcio delle planimetrie allegata al suddetto atto, nella quale la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso:

## STRALCIO PLANIMETRIE ALLEGATE ALL'ATTO D'OBBLIGO



## STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo dell'appartamento staggito è mediocre, e le finiture risultano di scarsa qualità. Nell'immobile sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci.



IMMAGINE N°31



IMMAGINE N°32



IMMAGINE N°33

L'impianto elettrico non è a norma.

## PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio del regolamento di condominio (cfr. allegato):

*Sono oggetto di proprietà comune e indivisibile di tutti i condomini le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni od i manufatti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione dell'edificio stesso*

*ed in particolare:*

- a) i terrazzi di copertura del fabbricato indicati con la colorazione rossa nella planimetria n.2;*
- b) le fondazioni, gli elementi costituenti la gabbia in c.a. tutti i muri perimetrali e di riempimento compresi quelli delle scale, dei vani ascensori e di recinzione esterna;*
- c) i portoni di accesso al fabbricato, gli androni, le scale di accesso ai piani, e la scala di accesso alle aree comuni ed al porticato, il porticato sottostante l'edificio a quota 59,50 cui si accede al piazzale comunale di Piano Regolatore e della strada privata lato Est, il tutto indicati con la colorazione verde nella detta planimetria n.2;*
- d) i locali per macchinari degli ascensori, i depositi di N.U.; i lavatoi e stenditoi nonché corridoi di accesso alle cantine ed altri locali, nonché l'area di circa mq 55 a quota 56,50 a confine con l'edificio 7/B, destinata a transito e manovra veicolare: il tutto come meglio indicato con la colorazione blu nella planimetria n.2;*
- e) le reti della fognatura, dei pluviali, dei bagni, lavabi e cucine fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare;*
- f) gli impianti di illuminazione dei locali comuni comprese le scale, di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, gli impianti di acquedotto fino alle diramazioni dei singoli appartamenti;*
- g) gli impianti di ascensore, l'impianto del citofono fino alla diramazione dei singoli appartamenti;*
- h) gli impianti delle antenne televisive centralizzate fino al cavetto di accesso negli appartamenti esclusi i condensatori e le prese.*

*A maggior chiarimento, sono di proprietà comune tutto il complesso composto dagli edifici denominati 5, 6, 7A:*

- la rampa di accesso al complesso;*
- le condutture interrato di fognatura, acqua, luce e telefono, gas ed altre dal confine del lotto all'allaccio dei singoli edifici;*
- la cabina di trasformazione di energia elettrica;*
- l'area destinata a verde di forma triangolare separata da tutto il complesso dalla strada privata di proprietà della Soc. " " "; il tutto come meglio indicato con colorazione arancione nella planimetria allegata n.3.*

*Sono di pertinenza esclusiva dell'edificio "7A":*

- Le aree destinate a verde ed al transito pedonali antistanti il suddetto edificio, a quota 59,50 poste al lato Sud- Est dell'edificio stesso, come meglio indicate con colorazione rossa nella planimetria allegata n.3*

*Sono di proprietà comune degli edifici "7A" e "6":*

- l'area pavimentata di accesso ai posti auto coperti e scoperti di pertinenza dei due edifici a quota 53,50 con scala esterna che accede a quota 56,50 e l'area a quota 56,50 destinata a transito veicolare e pedonale posta a Nord - Ovest dell'edificio "7A". Entrambi le suddette aree sono gravate da servitù di transito veicolare e pedonale a favore del limitrofo edificio "7B", il tutto indicato come colorazione verde nell'allegata planimetria n.3.*
- l'ultimo tratto di fognatura lungo m.20 circa, prima della immissione della fognatura comunale; come indicato con colorazione verde nella planimetria allegata n.3.*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal regolamento di condominio si evince che l'area pavimentata di accesso ai posti auto coperti e scoperti di pertinenza degli edifici 7A e 6, a quota 53,50 con scala esterna che accede a quota 56,50 e l'area a quota 56,50 destinata a transito veicolare e pedonale posta a Nord - Ovest dell'edificio "7A", sono gravate da servitù di transito veicolare e pedonale a favore del limitrofo edificio "7B".

Si precisa, inoltre, che esiste a carico della scala "B" e in favore della scala "A" una servitù di passaggio pedonale per accesso ai volumi tecnici del piano di copertura, per manutenzione degli stessi.

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio. Il suddetto fabbricato è disposto su n. 7 piani fuori terra, oltre un piano seminterrato.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ad uso abitativo ed è distribuito su due livelli, collegati con scala interna, con accesso dal primo piano.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nei bagni sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

Le pavimentazioni degli appartamenti sono in gres porcellanato al piano primo e in monocottura e gres porcellanato al piano terra.

Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio, con serrande in pvc.

L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

L'appartamento è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, gas metano, acqua sanitaria e fognatura comunale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 24/11/2023 - gli immobili sono risultati occupati da XXXXXXXXXXXXXXXX.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

1) trascrizione eseguita in data 21 luglio 2003 al n. 43309 di formalità, avente ad oggetto l'atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Felicetti di Roma in data 10 luglio 2003 rep. n. 24270, debitamente registrato, con il quale i Signori XXXXXXXXXXXX nato ad ( ) il e XXXXXXXXXXXX nata a ( ) il , hanno venduto alla predetta Signora XXXXXXXXXXXX, la proprietà superficaria delle porzioni immobiliari in oggetto;

2) trascrizione eseguita in data 10 luglio 1999 al n. 35189 di formalità, avente ad oggetto l'atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Agostino di Roma in data 7 luglio 1999 rep. n. 21448/2063, debitamente registrato, con il quale i Signori XXXXXXXXXXXX nato a il giorno e XXXXXXXXXXXX nata a ( ) il , hanno venduto ai predetti Signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, la proprietà superficaria delle porzioni immobiliari in oggetto;

3) trascrizione eseguita in data 12 aprile 1997 al n. 13677 di formalità, avente in oggetto l'atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma in data 11 aprile 1997 rep. n. 73857, debitamente registrato, con il quale la Signora XXXXXXXXXXXX nata a il , ha venduto ai predetti signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, la proprietà superficaria delle porzioni immobiliari in oggetto;

4) trascrizione eseguita in data 19 luglio 1988 al n. 38663 di formalità, avente ad oggetto l'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Oscar Devinentiis di Roma in data 12 luglio 1988 rep. n. 7872 registrato a Roma - Atti Privati - in data 18 luglio 1988, con il quale l'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -

- SOCIETÀ COOPERATIVA RESPONSABILITÀ LIMITATA", con sede in Roma, ha assegnato alla predetta Signora XXXXXXXXXXXXX, la proprietà superficiaria delle porzioni immobiliari in oggetto;

5) trascrizione eseguita in data 14 maggio 1985 al n. 25319 di formalità, avente in oggetto l'atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Nannarone di Roma in data 9 maggio rep. n. 35091, debitamente registrato con il quale la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a Roma, ha venduto al predetto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Roma, infra maggior consistenza, la proprietà superficiaria dell'intero fabbricato "7/A" di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto;

6) trascrizione eseguita in data 6 gennaio 1984 al n. 1986 di formalità, avente in oggetto l'atto a rogito Notaio Giuseppe Troili di Roma in data 20 dicembre 1983 rep. n. 4544/1034, registrato a Roma - Atti Pubblici - in data 5 gennaio 1984, con il quale il Comune di Roma ha concesso in diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto.

## FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio al 29/01/2024 (cfr. allegati), sono risultate le seguenti formalità gravanti sugli immobili:

### APPARTAMENTO:

1	TRASCRIZIONE del 10/07/1999 - Registro Particolare 35189 Registro Generale 57204 Pubblico ufficiale STEFANIA AGOSTINO Repertorio 21448 del 07/07/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 10/07/1999 - Registro Particolare 19523 Registro Generale 57205 Pubblico ufficiale STEFANIA AGOSTINO Repertorio 21449 del 07/07/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 13338 del 23/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	TRASCRIZIONE del 21/07/2003 - Registro Particolare 43309 Registro Generale 65339 Pubblico ufficiale FELICETTI GIUSEPPE Repertorio 24270 del 10/07/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 10/05/2005 - Registro Particolare 17453 Registro Generale 58793 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 66325 del 05/05/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 364 del 10/01/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5	ISCRIZIONE del 01/02/2006 - Registro Particolare 3014 Registro Generale 10921 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio



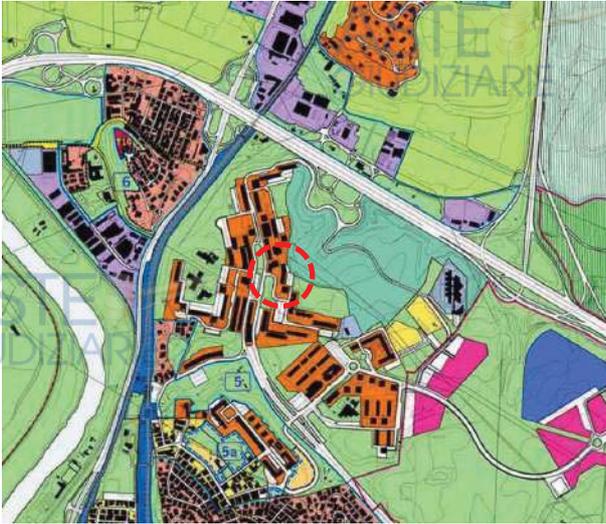
	8118269 del 19/01/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 23/05/2007 - Registro Particolare 23516 Registro Generale 96329 Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 8191228 del 09/05/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 16515 del 26/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7	ISCRIZIONE del 09/12/2013 - Registro Particolare 16807 Registro Generale 119320 Pubblico ufficiale EQUITALLIA SUD S.P.A. Repertorio 2214/9713 del 28/11/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 27/07/2016 - Registro Particolare 60815 Registro Generale 88260 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 35330/2016 del 02/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**BOX-AUTO:**

1	TRASCRIZIONE del 10/07/1999 - Registro Particolare 35189 Registro Generale 57204 Pubblico ufficiale STEFANIA AGOSTINO Repertorio 21448 del 07/07/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 10/07/1999 - Registro Particolare 19523 Registro Generale 57205 Pubblico ufficiale STEFANIA AGOSTINO Repertorio 21449 del 07/07/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 13338 del 23/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	TRASCRIZIONE del 21/07/2003 - Registro Particolare 43309 Registro Generale 65339 Pubblico ufficiale FELICETTI GIUSEPPE Repertorio 24270 del 10/07/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 09/12/2013 - Registro Particolare 16807 Registro Generale 119320 Pubblico ufficiale EQUITALLIA SUD S.P.A. Repertorio 2214/9713 del 28/11/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico
5	TRASCRIZIONE del 23/12/2020 - Registro Particolare 92646 Registro Generale 135539 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 28317/2020 del 03/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE del 18/01/2023 - Registro Particolare 4264 Registro Generale 6003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 41894 del 27/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

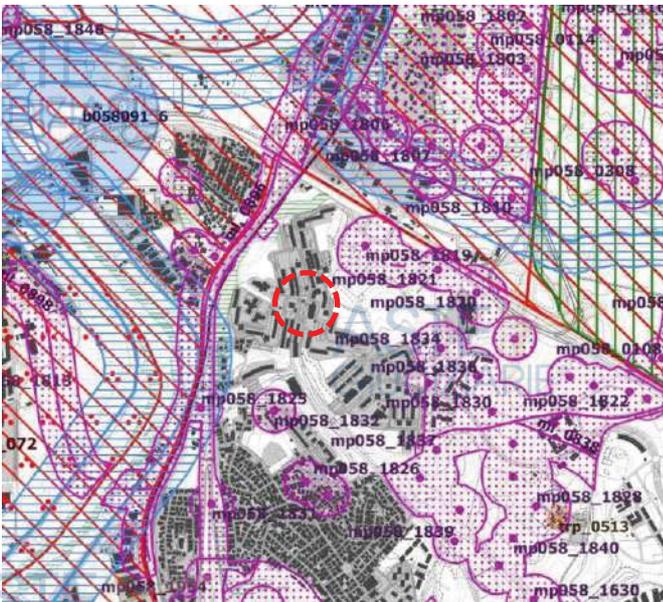


Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ CONSOLIDATA - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".



CITTÀ CONSOLIDATA	
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
	Verde privato
	Programmi integrati
	codice identificativo

Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento **NON** si evince alcun vincolo paesaggistico:



	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali





Protocollo N. 28016

Anno 1983



COMUNE DI ROMA  
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Rip. XV - Mod. 79

Concessione N. 2840/c

Vista la domanda presentata a [redacted] quale direttore dei lavori registrata il 10.6.83 al n. di prot. 28016 Variante edificio - della Ripartizione XV, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di

sull'area-sull'immobile sito in Roma in loc. Castel Giubileo  
Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 5.10.83

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 17.9.83  
Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. [redacted] del [redacted]

Visto il nulla osta della Soprintendenza  
Vista reversale n. [redacted] del [redacted] di [redacted] relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. [redacted] del [redacted]

Visto n.o. Rip. XVI al rilascio delle concess. hot. 7305/83.  
Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L. [redacted] che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità

ed il cui pagamento è garantito da [redacted] ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione [redacted]

Visto Atto c.d. arch. conple al servizio dell'edificio parch. di uso pubblico hot. Lepri sp. h. 28.11.83 n. 60493 part.

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;  
Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;  
Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10

Al G. [redacted] con domicilio in Roma Via [redacted] è concesso di eseguire a titolo i lavori di Variante edificio

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni dell'uff. U. Sanitario a Perg. alleg. e delle proc. conc. n. 137/c/83.

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni dell'uff. U. Sanitario a Perg. alleg. e delle proc. conc. n. 137/c/83.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in deroga alla precedente prescrizione ad anni [redacted]  
Visto (\*) RE

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

E' fatto obbligo al concessionario di comunicare agli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali e fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'osservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, il 24 Dic. 1983 Quietanza n. 103479 per L. 8200

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

[redacted] CONCESSIONARIO

[redacted]

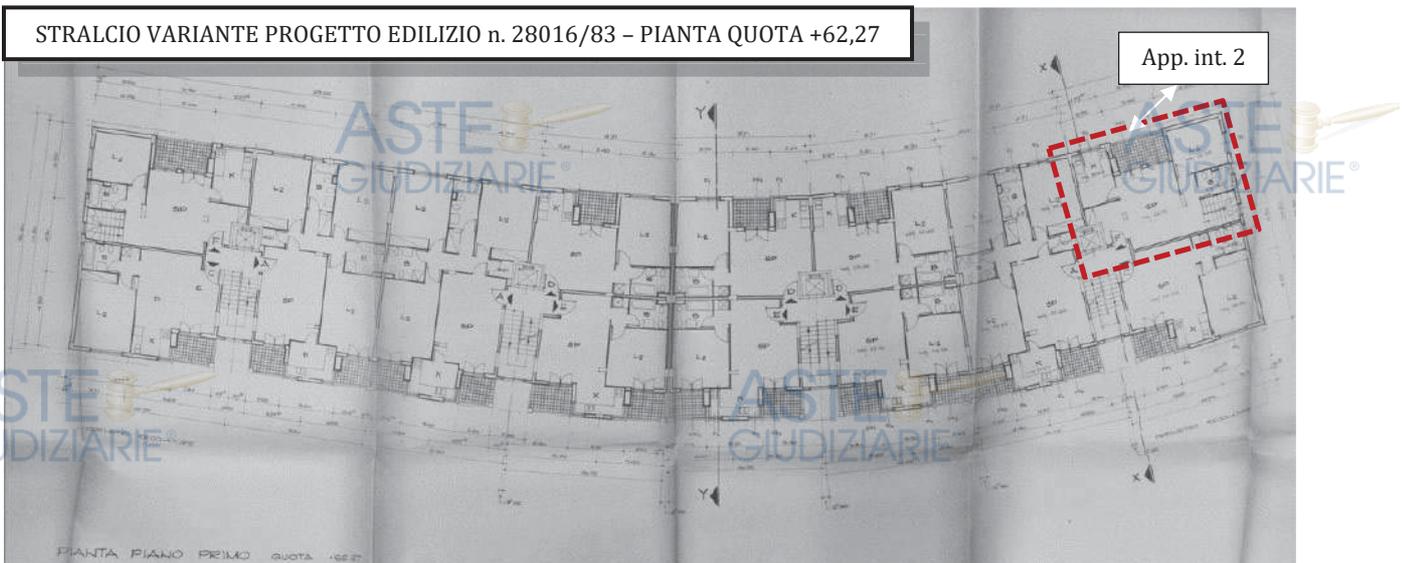
STRALCIO VARIANTE PROGETTO EDILIZIO n. 28016/83 - PIANTA QUOTA +56,50



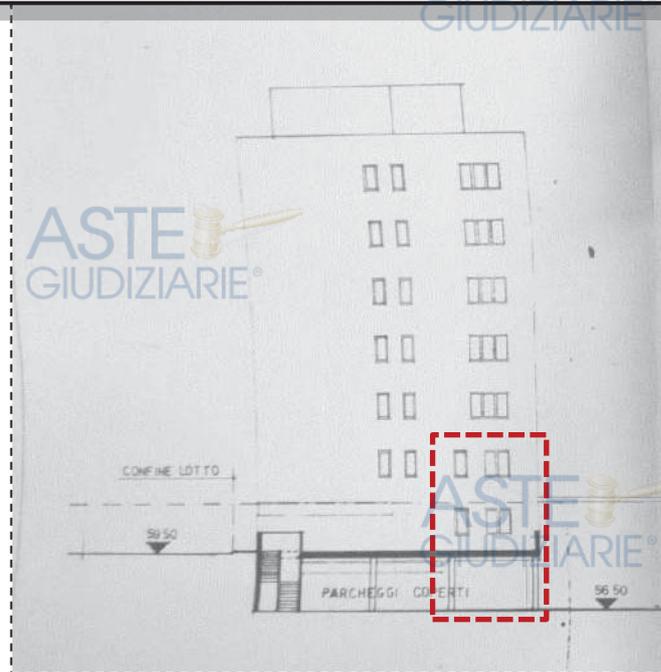
STRALCIO VARIANTE PROGETTO EDILIZIO n. 28016/83 - PIANTA QUOTA +59,50



STRALCIO VARIANTE PROGETTO EDILIZIO n. 28016/83 - PIANTA QUOTA +62,27

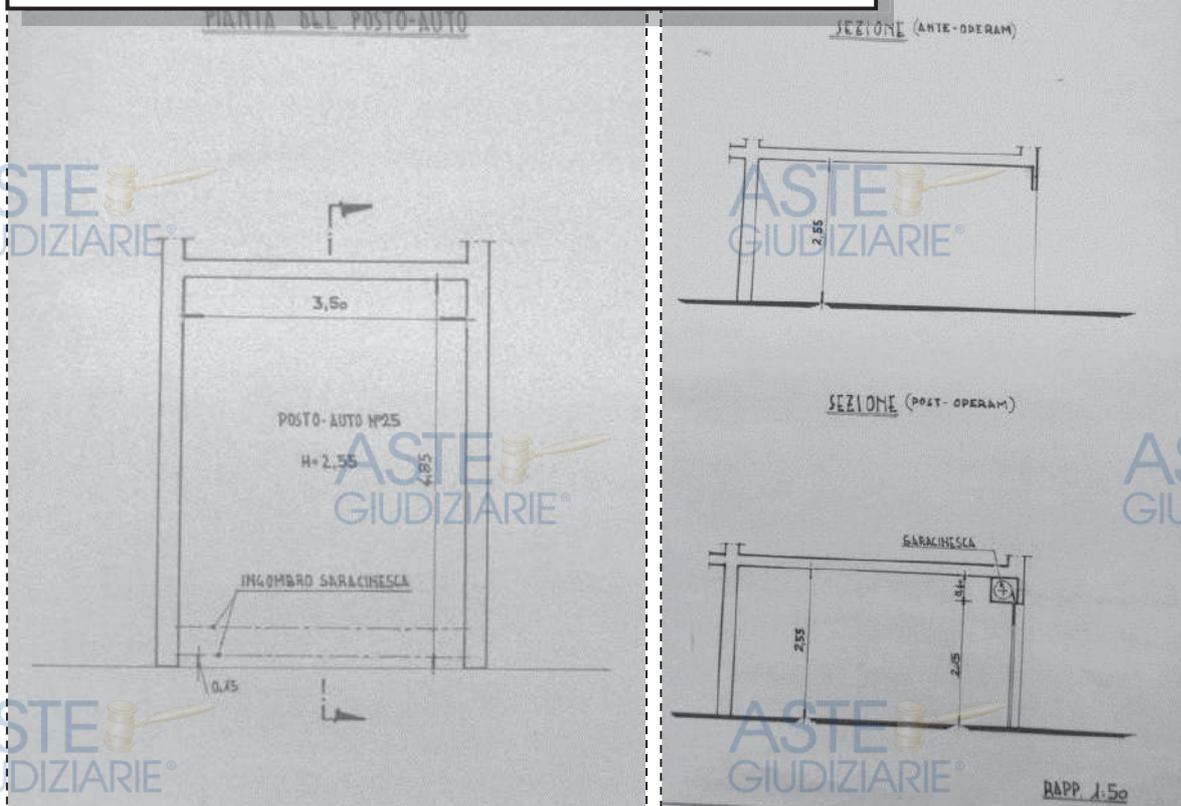


STRALCIO VARIANTE PROGETTO EDILIZIO n. 28016/83 - PROSPETTO



E' stata successivamente presentata presso la IV circoscrizione del Comune di Roma in data 9 luglio 1997 con prot. n. 33859 una D.I.A. per trasformazione del posto auto coperto int. n. 25 in box.

STRALCIO D.I.A. PROT. N.33859 DEL 1993 - PIANTA POST OPERAM E SEZIONE

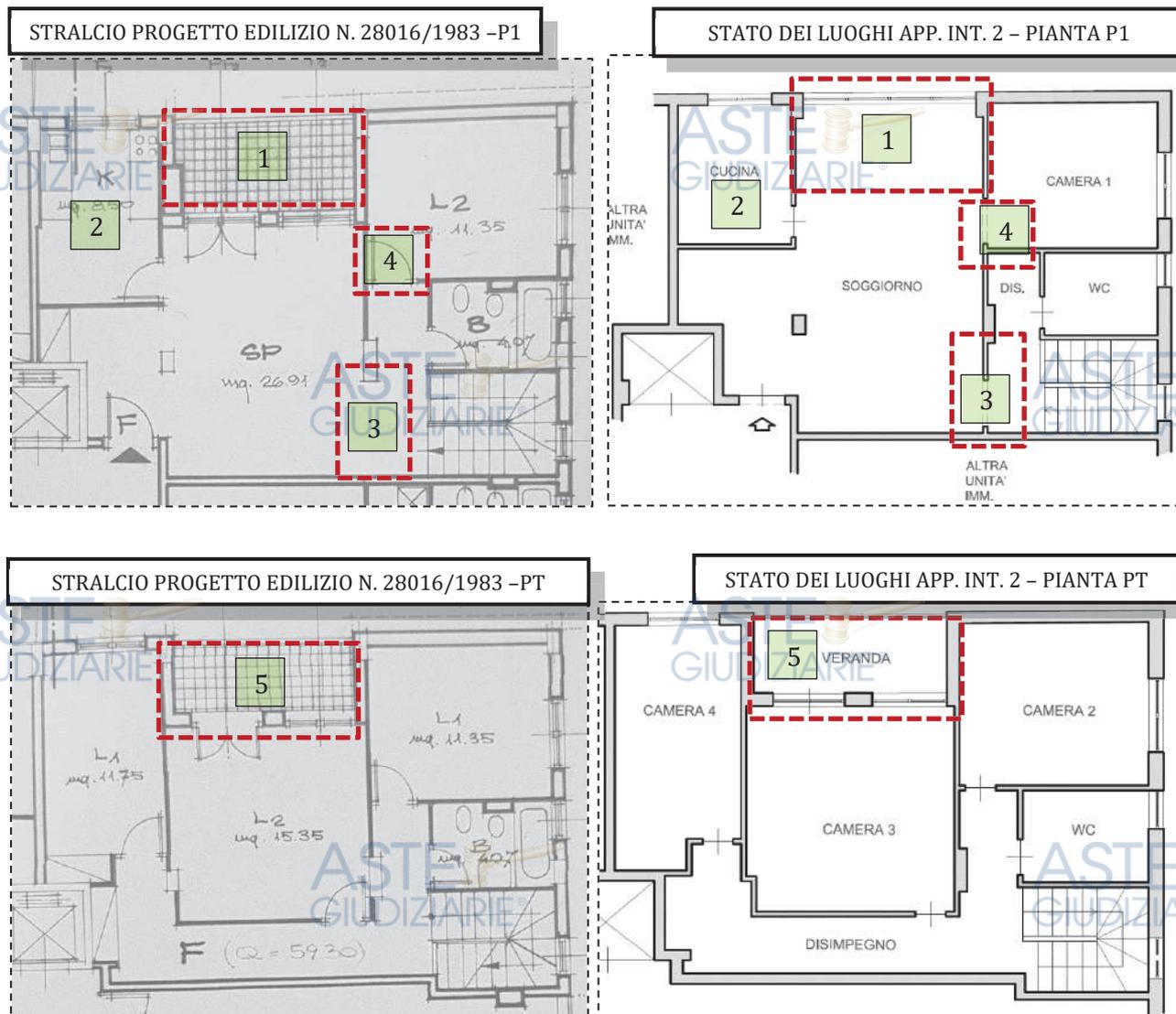


Inoltre, in data 24 aprile 1997 è stata depositata presso il Municipio competente una D.I.A. con prot. n. 23341, per un intervento di manutenzione straordinaria al piano primo dell'abitazione.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria, ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio in Variante n. 28016 del 1983.

Si riportano di seguito le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali rilevate:

- Illegittimo ampliamento del soggiorno sull'ex balcone - P1 (1);
- diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano: diversa dimensione della cucina (2); realizzazione di un tramezzo che separa il disimpegno dal soggiorno (3); diversa posizione della porta di ingresso alla camera da letto (4);
- Illegittima trasformazione del balcone in veranda - PT (5);



Si precisa che l'altezza interna è 2,67 - 2,68 m. Secondo il regolamento edilizio del Comune di Roma "l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m".

Per le difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una C.I.L.A. in sanatoria per legittimare la lieve divisione degli spazi interni.

Per quanto riguarda le difformità urbanistico/edilizie non sanabili (illegittimo ampliamento volumetrico al primo piano e al piano terra dell'appartamento) l'aggiudicatario del lotto di vendita dovrà ripristinare a propria cura e spese lo *status quo ante*, così come previsto nel progetto assentito.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica (CILA A SANATORIA) e catastale (DOCFA) dei beni - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

Si precisa che è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di abitabilità n. 76 del 24/04/1985 (richiesta prot. n. 3525/85):

N. 76 Rip. XV - Mod. 164

## IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 2525/85 protocollo XV Ripartizione presentata da [REDACTED]

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del edificio Y autorizzato con progetto N. 28016/83 di tipo popolare della superficie Mq. 518 Vol. M° 11.169 sita in Via: Monte Ciccardo 23-25 - V. Monte Urano 47 - (V. Apèrcchi's e cancelli)

Versato in c/c N. 63269005 L. 1040.000 per Conc. Com. bolletta N. 026 Uff. Post. 67 12/4/85

**DICHIARA**

abitabile ed occupabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Piano interrato	vario	25 caudine; 2 locali N.U.													—	—	24
» Terra	vario	20 caudine; 2 lavatoi - Servizi													—	—	22
» piano	abitazione	1													1	5	3
» I	abitazione	5													5	14	13
» II	«	6													4	16	15
» III	«	6													4	16	15
» IV	«	6													4	16	15
» V	«	6													4	16	15
» VI	«	6													4	16	15
» VII	//														11	11	11
» VIII																	

**Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione:**  
che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

**OSSERVAZIONI**

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita

**24 APR 1985**

TASSA L. 2454600 Roma, \_\_\_\_\_  
BOLLETTA 69860 p. IL SINDACO  
IN CASO DI INADEMPIENTE ADESIONE PRIVATA

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel Condominio denominato Edificio 7 A, Via Monteciccardo n.23-25.

Di seguito si riporta il dettaglio dei millesimi relativi agli immobili oggetto di pignoramento, e delle spese ordinarie:

STRALCIO DOCUM. RICEVUTO DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- che i millesimi di proprietà dell'**APPARTAMENTO** int. 2 scala B sono **44,69** /1000,00
- che i millesimi di proprietà del **BOX AUTO** sono **61,78** /609,55
- 
- che l'importo di spesa per la **GESTIONE ORDINARIA 2022 APPARTAMENTO** ammonta ad **€ 968,55**
- Il pagamento delle rate ordinarie ha cadenza trimestrale appartamento (**1^ rata € 246,27 – 2^ rata € 246,27 – 3^ rata € 238,00 – 4^ rata € 238,01**);
- che l'importo di spesa per la **GESTIONE ORDINARIA 2022 BOX** ammonta ad **€ 40,56**
- (**1 rata € 10,14- 2^rata € 10,14-3^ rata € 10,14 -4^ rata € 10,14**)
- che l'importo di spesa per la **GESTIONE ORDINARIA 2023 APPARTAMENTO** ammonta ad **€ 1060,97**.
- Il pagamento delle rate ordinarie ha cadenza trimestrale appartamento (**1^ rata € 238,01 – 2^ rata € 274,32 – 3^ rata € 274,32 – 4^ rata € 274,32**);
- che l'importo di spesa per la **GESTIONE ORDINARIA 2023 BOX** ammonta ad **€ 40,56**
- (**1 rata € 10,14- 2^rata € 10,14-3^ rata € 10,14 -4^ rata € 10,14**)

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

**Proprietà superficiaria** dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà superficiaria sulle cose e parti comuni come per legge:

- **Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale con cantina** ubicato a Roma (RM) - Via Monteciccardo n. 25, edificio 7/A, scala B, interno 2, catastalmente piano T-1; censito al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1695, Sub. 26, Zc. 6, Categoria A3.
- **Bene N° 2 - Box auto** ubicato a Roma (RM) - Via Monteciccardo n. 25, interno 25, catastalmente piano S1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1695, Sub. 58, Zc. 6, Categoria C6.

La valutazione del lotto di vendita riguarda il solo **DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA**, in quanto le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato edificato su terreno che è proprietà del Comune di Roma che, con Convenzione Edilizia stipulata il 20.12.1983 (cfr allegato) a firma del notaio Giuseppe Troili rep. n. 4544/1034 tra il Comune di Roma, parte concedente e titolare dell'area, e la società costruttrice "\*\*\*\*\* S.p.A.". Con tale convenzione, veniva concesso il diritto di proprietà superficiaria per 99 anni su aree comprese nel Piano di Zona n.1 Castel Giubileo.

In merito alla durata del diritto superficario, detta assegnazione del terreno, veniva regolata, come già detto, dall'ex articolo 35 della legge 865/1971, prevedendo la durata di 99 anni.

Il valore del diritto di superficie è disciplinato dall' Art. 952 - 956 del c.c. ed è *“un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. Il diritto si origina anche quando il proprietario cede un fabbricato già costruito ma non il suolo.”*

Per rimuovere il **vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e di locazione** degli immobili è possibile procedere con la c.d. *affrancazione*, ossia al pagamento di un corrispettivo in denaro da parte del proprietario dell'immobile a favore dell'Amministrazione Comunale.

I suddetti vincoli non influiscono sull'esecuzione forzata - in quanto vendita priva di intenti speculativi -, ma continueranno a sussistere una volta trasferiti i beni all'aggiudicatario del lotto di vendita, il quale avrà la possibilità di svincolare gli immobili staggiti dal prezzo massimo di cessione nonché dal canone massimo di locazione. Così come stabilito dall'art. 22 bis della legge 108/2021, *“il corrispettivo di affrancazione [...] non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati”* (nдр: come nel caso di specie).

Il proprietario dei beni per cui si vorrà richiedere l'affrancazione dai vincoli sopra descritti, dovrà presentare istanza presso la U.O Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica. Al termine dell'istruttoria effettuata dagli uffici, verrà comunicato al richiedente l'ammontare del corrispettivo di affrancazione da corrispondere a Roma Capitale, prima della stipula della convenzione, al fine di liberare l'immobile dal *vincolo massimo di cessione* e dal *canone massimo di locazione*.

La vasta produzione legislativa in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e l'articolazione delle norme che nel tempo si sono succedute rende particolarmente complessa l'istruttoria inerente il procedimento di approvazione della Tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione, nonché la verifica della conformità del metodo di calcolo utilizzato e dei dati indicati dal concessionario/cessionario. Tale verifica è espressione dell'obbligo di vigilanza e controllo che l'Amministrazione Capitolina deve garantire la conformità a quanto disciplinato dagli atti convenzionali e di preservare le finalità sociali degli interventi realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, su aree oggetto di Piani di Zona ex lege 167/1962 e s.m.i.

Per questo, al fine di garantire l'applicazione corretta, univoca, trasparente della disciplina normativa, si è resa necessaria una complessa attività da parte dell'Amministrazione comunale che ha portato all'elaborazione e approvazione - con Determinazione Dirigenziale n. 440 del 27 marzo 2019 - delle Linee guida per l'univoca applicazione delle norme di riferimento vigenti in materia di determinazione del Corrispettivo Massimo di Cessione Alloggi, di cui all'art. 11 del Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni, allegato agli Schemi di Convenzione, approvati con Deliberazioni C.C. n. 173/2005 e n. 31/2007” e della relativa modulistica.

STRALCIO Convenzione Edilizia stipulata il 20.12.1983 a firma del notaio Giuseppe Troili rep. n. 4544/1034

ARTICOLO 1

Oggetto della convenzione e determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi in applicazione delle norme di cui alla Delibera C.C.n.980/73 e successive modificazioni.

Il prezzo massimo unitario a metro quadro di cessione degli alloggi è determinato in L.280.000/mq con riferimento alla data del 29 febbraio 1976, e con l'applicazione della maggiorazione complessiva, relativamente alla quota non afferente al corrispettivo della concessione, conseguente alle variazioni pubblicate dal notaiario ISTAT sui costi di costruzione di fabbricati residenziali applicate al parametro per l'edilizia abitativa sino alla data di inizio dei lavori.

Il prezzo va riferito alla superficie complessiva costituita dalla superficie utile abitabile, calcolata come in appresso aumentata del 60% (sessanta per cento) delle superfici nette non residenziali per servizi e accessori (cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole e collettive, androni di ingresso, porticati liberi e distaccati), che dovranno essere contenute nel loro complesso entro il 50% (cinquanta per cento) della superficie utile abitabile e delle superfici nette delle logge e balconi non chiusi per più di due lati.

Per superficie utile abitabile, ai fini dell'applicazione del prezzo massimo a mq. si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di mura, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre ed al lordo di logge, e di balconi chiusi per almeno tre lati.

Per gli edifici nei quali la superficie utile abitabile media degli alloggi, calcolata come sopra, non sia superiore a mq.60 o a mq.70 i prezzi di cui al presente articolo possono essere aumentati fino ad un massimo rispettivamente del 10% e del 5%.

ASTE GIUDIZIARIE®

I prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare, in relazione alle caratteristiche di posizionamento di esposizione, ecc., tra il 10% in più o il 10% in meno rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra.

Prima dell'ultimazione dei lavori, il cessionario dovrà predisporre per il Comune una tabella riepilogativa nella quale siano indicati i prezzi massimi di cessione di ogni singolo alloggio e la dimostrazione della loro determinazione alla luce dei criteri stessi.

Il vincolo del prezzo massimo costituisce un onere reale che segue l'immobile in tutti i suoi trasferimenti, sebbene lo stesso vada considerato, come già detto, esclusivamente nelle vendite tra privati (Cass. 1835/15).

L'aggiudicatario del lotto di vendita dovrà farsi carico di tutti gli oneri inerenti all'affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione per poter rivendere in futuro il bene a prezzo di libero mercato. Detti oneri saranno determinati dal Comune di Roma, quando verrà eventualmente richiesta la rimozione del vincolo di affrancazione.

L'importo da corrispondere per l'acquisto dell'area viene calcolato in base ai valori di stima stabiliti nella Delibera di Assemblea Capitolina, cui viene sottratto quanto già corrisposto, alla stipula della convenzione di assegnazione delle aree, per l'acquisizione del "diritto di superficie", rivalutato secondo gli indici ISTAT.

**Il valore di un immobile in "diritto di superficie" è inferiore, sin dal primo acquisto, rispetto a quello di un immobile in piena proprietà con caratteristiche analoghe, poiché, al contrario di quest'ultimo, la sua "appetibilità" sul libero mercato diminuisce nel tempo con l'approssimarsi della scadenza della Convenzione.**

Ai fini della determinazione del valore del diritto superficario occorre individuare preliminarmente l'ipotetico valore della pina proprietà dei beni oggetto di stima nel libero mercato.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del lotto di vendita si basa sul metodo comparativo. La scelta finale del valore unitario da adottare come base della stima tiene conto sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – Organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

**VALORE DI RIFERIMENTO 1 (PIENA PROPRIETA'):**

Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – Zona Z2 Castel Giubileo – Fidene – (Municipio: III – ex Municipio IV):

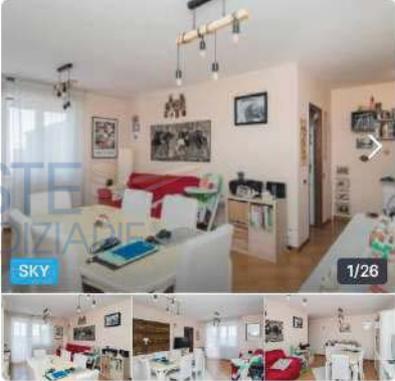
Z2 Castel Giubileo - Fidene (Municipio: III - ex Municipio IV)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	766.35	Euro/vmq	Euro/vmq mese
<b>Abitazioni censite:</b>			
Occupate	12961	Abitazioni - I fascia	1.850,00 ↔ 5,50 ↔
Non occupate	1411	Abitazioni - II fascia	1.650,00 ↔ 4,50 ↔
Totale	14372	Uffici	1.800,00 ↔ 5,50 ↔
<b>Abitazioni occupate:</b>			
In proprietà	57.90%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	1.600,00 ↔ 7,00 ↔
In locazione	37.90%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	1.100,00 ↔ 5,00 ↔
Altro	4.20%	Locali - complessi attività terziarie Industriali	600,00 ↔ 4,00 ↔
		Locali - complessi attività turistiche	nq ↔ nq ↔
		Boxes e posti auto	1.000,00 ↔ 5,50 ↔

## VALORE DI RIFERIMENTO 2 (PIENA PROPRIETA'):

Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - Fascia/zona: Suburbana/COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO) - cod. Zona E40

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2550	3700	L	8,3	12	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2150	3100	L	7,8	11	L
Box	Normale	1100	1600	L	5,5	8	L
Posti auto coperti	Normale	850	1250	L	4,8	7	L
Posti auto scoperti	Normale	550	800	L	3	4,5	L

## VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO - ANNUNCI IMMOBILIARI:



**€ 225.000**

Trilocale via Monteciccardo, Fidene, Roma

3 locali | 90 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni | 6 piano

**PIENA PROP. €/mq 2.500**

Trilocale in vendita in Via Monteciccardo Colle Salario, Via Monteciccardo, proponiamo in vendita un immobile posto al sesto piano di uno stabile in tinta di quattordici, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due balconi. Completano la proprietà una cantina ed un box auto. Immobile già affrancato. Per maggiori informazioni contattare la nostra agenzia Gabetti Roma Conca d'Oro - Montesacro allo 06.69.36.19.4...

MESSAGGIO VISITA



**€ 198.000**

Bilocale via Monteciccardo, Fidene, Roma

2 locali | 66 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 5 piano

**PIENA PROP. €/mq 3.000**

Colle Salario - Via Monteciccardo palazzo ristrutturato alto panoramico appartamento composto da: salone, camera, cucina, bagno, balcone. Ristrutturato di recente, porta blindata. Completano la...

MESSAGGIO VISITA



€ 175.000

Bilocale via Monteciccardo 19, Fidene, Roma

2 locali 66 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno 3 piano

PIENA PROP. €/mq 2.650

VIA MONTECICCARDO 19, adiacente Via Monte Urano, ben servita da numerosi esercizi commerciali, supermercati, banche, ufficio postale, ben collegata da linee autobus direzione METRO B1, stiamo...

MESSAGGIO VISITA



€ 269.000

Trilocale largo Borgo Pace 10, Fidene, Roma

3 locali 93 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 3 piano

PIENA PROP. €/mq 2.890

In uno dei migliori contesti residenziali di Colle Salaro, vendiamo un immobile posto al terzo piano di una elegante palazzina in cortina. La soluzione ha una suddivisione comodissima e netta tra zona...

MESSAGGIO VISITA



€ 229.000

Trilocale via monteciccardo 11, Fidene, Roma

3 locali 80 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 7 piano

PIENA PROP. €/mq 2.860

Colle Salaro in Via Monteciccardo adiacente a tutti i negozi, mezzi di trasporto e a 2 minuti dal GRA, disponiamo di un appartamento sito al settimo piano di quattordici, composto di: ingresso, soggiorno...

MESSAGGIO VISITA

**STIMA DEL VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ:**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento uso residenziale con cantina Roma (RM) - Via Monteciccardo n. 25, edificio 7/A, scala B, interno 2, catastalmente piano T-1	141,60 mq	2.300,00 €/mq	€ 325.680,00	100,00%	€ 325.680,00
Bene N° 2 – Box auto Roma (RM) - Via Monteciccardo n. 25, interno 25, catastalmente piano S1	19,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 19.000,00	100,00%	€ 19.000,00
Valore di stima:					€ 344.680,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e opere di ripristino	4,00	%

**Valore finale di stima piena proprietà:** € 296.424,80

**STIMA DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE:**

Dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, con convenzione per diritto di superficie del 1983, il Comune di Roma ha concesso in favore della "\*\*\*\*\* S.p.A.", il diritto di superficie per 99 anni sul Piano di Zona 1 – Castel Giubileo.

**Durata residua di 58 anni** 99 anni – (2024 – 1983) = 99 – 41

Avendo stimato il valore della ipotetica piena proprietà del bene pari a € 296.424,80, abbiamo:

€ 296.424,80 x 0,95 = € 281.603,56

€ 281.603,56/99 = € 2.844,48

€ 2.844,48 x 58 = € 164.979,84 (prop. sup.)

(0,95 coefficiente di riduzione diritto di superficie);

(99 anni di durata originaria del diritto);

**Valore finale: € 165.000,00** (arrotondato per eccesso)

Il suddetto importo, stimato sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto, è meramente presuntivo, rimanendo a carico e cura degli Uffici Comunali competenti la determinazione dell'effettivo importo del prezzo massimo di cessione.

L'aggiudicatario del lotto di vendita potrà effettuare l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione e di locazione, facendosi carico di tutte le spese e gli oneri, che saranno determinati dal Comune di Roma, quando verrà formalizzata la eventuale richiesta.

I suddetti vincoli non influiscono sull'esecuzione forzata – in quanto vendita priva di intenti speculativi –, ma continueranno a sussistere una volta trasferiti i beni all'aggiudicatario del lotto di vendita, il quale avrà la possibilità di svincolare gli immobili staggiti dal *prezzo massimo di cessione* nonché dal *canone massimo di locazione*. Così come stabilito dall'art. 22 bis della legge 108/2021, "il corrispettivo di affrancazione [...] non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati" (nдр: come nel caso di specie).



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 27/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rossetti Andrea



**ALLEGATI:**

- ✓ ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ✓ ATTO DI COMPRAVENDITA 1999.pdf
- ✓ ATTO DI PROVENIENZA 2003.pdf
- ✓ ATTO D'OBBLIGO - PARCHEGGIO CONDOMINIALE.pdf
- ✓ CERTIFICATO DI AGIBILITA' 1985\_76.pdf
- ✓ CONVENZIONE URBANISTICA\_CASTEL GIUBILEO.pdf
- ✓ DIA DEL 1997\_TRASFORM. POSTO AUTO IN BOX.pdf
- ✓ DOC. URBANISTICA ACQUISITA AL DIP. P.A.U.pdf
- ✓ FOTOGRAFIE.zip
- ✓ ISPEZIONE IPOTECARIA APPARTAMENTO.pdf
- ✓ ISPEZIONE IPOTECARIA BOX-AUTO.pdf
- ✓ LICENZA EDILIZIA 137\_C DEL 1983.pdf
- ✓ MILLESIMI E RATE CONDOMINIALI ORDINARIE.pdf
- ✓ PEC RICEVUTA.pdf
- ✓ PLANIMETRIA APPARTAMENTO.pdf
- ✓ PLANIMETRIA GENERALE POSTI AUTO E BOX.pdf
- ✓ PRIMO ATTO DI ASSEGNAZIONE DEL 1988 (sussistenza requisiti soggettivi) .PDF
- ✓ REGOLAMENTO CONDOMINIO EDIFICIO 7-A VIA MONTECICCARDO,23,25 ROMA.pdf
- ✓ RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- ✓ VISURA STORICA APPARTAMENTO.pdf
- ✓ VISURA STORICA POSTO AUTO.pdf



**LOTTO UNICO: PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DEI SEGUENTI IMMOBILI, COMPRESI TUTTI I DIRITTI DI COMPROPRIETÀ SUPERFICIARIA SULLE COSE E PARTI COMUNI COME PER LEGGE:**

- **Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale con cantina** ubicato a Roma (RM) - Via Monteciccardo n. 25, edificio 7/A, scala B, interno 2, catastalmente piano T-1. Censito al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1695, Sub. 26, Zc. 6, Categoria A3.
- **Bene N° 2 - Box auto** ubicato a Roma (RM) - Via Monteciccardo n. 25, interno 25, catastalmente piano S1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1695, Sub. 58, Zc. 6, Categoria C6.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio III, zona Z.II CASTEL GIUBILEO – e precisamente in via Monteciccardo 25. La zona si trova nell'area nord della città, a ridosso e internamente al Grande Raccordo Anulare; confina con: - a nord con la zona Z. III Marcigliana; - a est con la zona Z. IV Casal Boccone; - a sud con la zona Z. I Val Melaina; - a ovest con la zona Z. LVI Grottarossa; L'area in cui ricadono i beni pignorati è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite la Via Salaria e le linee bus 336, 334 e 341, che mettono in comunicazione la zona alla stazione ferroviaria Fidene. Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ CONSOLIDATA – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di riferimento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli insediamenti Urbani". Nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta alcun vincolo paesaggistico.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato all'interno di un complesso edilizio ricadente nel Piano di Zona N°1 "CASTEL GIUBILEO" (comparto n. 4). Il fabbricato è stato realizzato con Concessione edilizia n.137/C rilasciata dal Comune di Roma il 12 febbraio 1983, e successiva Variante n.2840/C del 24 dicembre 1983. E' stata successivamente presentata presso la IV circoscrizione del Comune di Roma in data 9 luglio 1997 con prot. n. 33859 una D.I.A. per trasformazione del posto auto coperto int. n. 25 in box. In data 24 aprile 1997; è stata inoltre depositata presso il municipio competente una D.I.A. con prot. n. 23441/1997 per un intervento di manutenzione straordinaria al piano primo dell'abitazione.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria, ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nel progetto edilizio in variante n. 28016 del 1983 (cfr. grafico a pag. 28).

Fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica (opere di ripristino per gli ampliamenti volumetrici e deposito CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 per la variazione degli spazi interni) e catastale (redazione D.O.C.F.A.) dei beni – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

E' stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di agibilità n. 76 del 24/04/1985.

La descritta situazione urbanistica e catastale dei beni pignorati è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore degli stessi.

**Prezzo base d'asta: € 165.000,00**

**LOTTO UNICO (PROPRIETÀ SUPERFICIARIA)**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento residenziale con cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Montecciaro n. 25, edificio 7/A, scala B, interno 2, catastalmente piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento uso residenziale con cantina Censito al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1695, Sub. 26, Zc. 6, Categoria A3	<b>Superficie commerciale</b>	141,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo degli immobili è mediocre, e le finiture risultano di scarsa qualità. Nell' appartamento sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Bene N° 2 - Box auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Montecciaro n. 25, interno 25, catastalmente piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Box auto Censito al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1695, Sub. 58, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie commerciale</b>	19,00 mq
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

