

TRIBUNALE DI ROMA

IV^SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Simone De Liberis, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2024 del R.G.E. -
Giudice dott. Romolo Ciufolini.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.....	4
BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
BENE N° 1 E BENE N° 2	5
Titolarità.....	5
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.....	5
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1	6
Confini	6
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.....	6
BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1	6
Consistenza	7
BENE N° 1 E BENE N° 2	7
Cronistoria Dati Catastali	7
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.....	7
BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1	7
Dati Catastali.....	8
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.....	8
BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1	11
Precisazioni	11
BENE N° 1 E BENE N° 2	11
Stato conservativo.....	11
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.....	11
BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1	11
Parti Comuni.....	11

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.....	11
BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1	11
Vincoli.....	12
BENE N° 1 E BENE N° 2	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
BENE N° 1 E BENE N° 2.....	13
Stato di occupazione.....	13
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.....	13
BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1	13
Provenienze Ventennali.....	13
BENE N° 1 E BENE N° 2	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.....	14
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1	15
Normativa urbanistica.....	15
BENE N° 1 E BENE N° 2	15
Regolarità edilizia.....	15
BENE N° 1 E BENE N° 2	15
Vincoli od oneri condominiali	18
BENE N° 1, BENE N° 2 E BENE N° 3.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
ELENCO ALLEGATI:.....	21

Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio in Roma (RM), PEC s.deliberis@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) via Ernesto Balducci n. 40 (già via Don Primo Mazzolari n. 124, int. 10), piano T, 1°, 2° e S1.
- **Bene N° 2** - Box-auto ubicato a Roma (RM) via Ernesto Balducci n. 42 (già via Don Primo Mazzolari n. 124, int. 10), piano S1.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.

L'unità abitativa pignorata è parte di un complesso residenziale -costituito da 11 villini a schiera- situato in via Ernesto Balducci (già via Don Primo Mazzolari), nella zona est dell'Agro Romano, più precisamente, all'interno dei confini del VI° Municipio del Comune di Roma, in località Ponte di Nona, a circa 500 m da via Prenestina. Questo complesso residenziale, denominato Comparto C, fu edificato alla fine degli anni novanta del secolo scorso nell'ambito del Piano di Zona n. 20, Ponte di Nona, in Convezione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie (vedi paragrafi "Vincoli" e "Regolarità edilizia").

In particolare, l'appartamento pignorato, con accesso pedonale dal civico numero 40 di via Ernesto Balducci (censito in catasto al fg 668, part 711, sub 11 graffato coi subb 27 e 39) si sviluppa su quattro piani tra loro verticalmente collegati da una scala interna: un piano terra, un primo piano, un secondo piano (assentito come lavatoio) e un piano interrato (assentito come cantina).

Entrando più nel dettaglio, l'appartamento pignorato:

- al piano terra, è composto da un ingresso, da una cucina, da un bagno, da un disimpegno, da un soggiorno, da una corte pavimentata (di ingresso all'immobile da via Balducci stessa) e da una corte esterna che si trova sul lato opposto a quello che prospetta via Balducci;
- al primo piano, è composto da tre stanze da letto, due delle quali con accesso a un proprio terrazzo a livello, da un bagno con anti-bagno e da un disimpegno;
- al secondo piano (cioè al piano sottotetto), è composto da una stanza da letto, da un bagno, da due ripostigli e da un terrazzo a livello. Va precisato che questa porzione dell'appartamento pignorato, che appunto si trova al secondo piano, era stato assentito come lavatoio/stenditoio (vedi paragrafo "Regolarità edilizia") e, di conseguenza, essa è stata oggetto di cambio d'uso, perché da un punto di vista urbanistico ha una destinazione non residenziale.
- al piano interrato, è composto da un vano utilizzato come abitazione e da una intercapedine utilizzata come lavanderia. Va precisato che il piano interrato dell'appartamento pignorato era stato assentito come cantina con annessa intercapedine (vedi paragrafo "Regolarità edilizia") e, di conseguenza, anche

esso è stato oggetto di cambio d'uso, perché anche questa porzione dell'appartamento pignorato da un punto di vista urbanistico ha una destinazione non residenziale.

È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegato). Nella predetta planimetria, nei vani del secondo piano e nei vani del piano interrato, oggetto di cambio d'uso, sono state riportate sia la destinazione d'uso originaria, cioè quella assentita dal titolo edilizio, sia quella riscontrata nel sopralluogo (riportata tra parentesi).

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1

Il box-auto pignorato è parte di un complesso residenziale -costituito da 11 villini a schiera- situato in via Ernesto Balducci (già via Don Primo Mazzolari), nella zona est dell'Agro Romano, più precisamente, all'interno dei confini del VI° Municipio del Comune di Roma, in località Ponte di Nona, a circa 500 m da via Prenestina.

Questo complesso residenziale, denominato Comparto C, fu edificato alla fine degli anni novanta del secolo scorso nell'ambito del Piano di Zona n. 20, Ponte di Nona, in Convezione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie (vedi paragrafi "Vincoli" e "Regolarità edilizia").

In particolare, il box-auto pignorato (censito in catasto al fg 668, part 711, sub 50), con accesso sia dall'attigua cantina del primo descritto appartamento pignorato, sia dalla rampa carrabile distinta col numero civico 42 di via Ernesto Balducci è situato al piano seminterrato del predetto complesso residenziale. L'uso della prima menzionata rampa carrabile (censita in catasto col sub 28) è in comune coll'attiguo box-auto (quello contraddistinto col sub 51) di pertinenza dell'appartamento (sub 12) costruito in aderenza a quello pignorato.

Oltre al box-auto sempre con accesso dalla predetta rampa carrabile vi è un vano-tecnico (cioè la centrale termica), attiguo al box-auto pignorato, a servizio dell'appartamento pignorato.

È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegato).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ernesto Balducci n. 40, piano T, 1°, 2° e S1.
- **Bene N° 2** - Box-auto ubicato a Roma (RM) - via Ernesto Balducci n. 42, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 E BENE N° 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.

L'immobile pignorato appartiene a:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/2).

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2).
- Comune di Roma (Concedente 1/1).

Codice fiscale: 02438750586.

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2).
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2).

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBIcato A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1

L'immobile pignorato appartiene a:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2).
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2).
- Comune di Roma (Concedente 1/1).

Codice fiscale: 02438750586.

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2).
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.

L'appartamento pignorato (censito in catasto al fg 668, part 711, sub 11 graffato coi subb 27 e 39) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con via Ernesto Balducci, con gli appartamenti contraddisti, rispettivamente, dai numeri civici 44 e 38 di via Balducci.

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBIcato A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1

Il box-auto pignorato (censito in catasto al fg 668, part 711, sub 50), confina, salvo se con altri, nel suo complesso con box-auto censito in catasto al fg 668 part 711 sub 51, con rampa carrabile di accesso da via Balducci ad uso comune col box-auto predetto (sub 51), e con altro box-auto (sub 49).

Piano	Destinazione	Superficie mq	Coefficiente	Superf. Commerciale mq
T	Abitazione	68,4	100%	68,4
T	Corte d'ingresso	25,3	10%	2,5
T	Corte coperta d'ingresso	3,9	30%	1,2
T	Corte	25,6	10%	2,6
1°	Abitazione	59,5	100%	59,5
1°	Terrazzo	3,1	30%	0,9
1°	Terrazzo	3,7	30%	1,1
2°	Soffitta	27,9	50%	14,0
2°	Terrazzo	4,5	30%	1,4
S1	Cantina	35,4	50%	17,7
S1	Box auto	34,2	60%	20,5
S1	Loc. tecnico	3,9	25%	1,0
Totale		295,2		190,6

Sulla base del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo (17/04/2025), i due beni pignorati hanno una superficie lorda convenzionale complessiva in cifra tonda **191** mq, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'appartamento, al 100% l'area di sedime dei tramezzi (e pilastri), al 100% la superficie delle pareti perimetrali del corpo di fabbrica di proprietà esclusiva (fino a uno spessore massimo di 50 cm), al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà (fino a uno spessore massimo di 25 cm), al 30% le superfici calpestabili dei terrazzi, al 50% quella della soffitta e della cantina, al 25% quella del locale tecnico, al 50% la superficie della scala interna (nella sua proiezione sul piano orizzontale), al 10% le superfici calpestabili delle due corti pertinenziali e al 60% quella del box-auto. In definitiva, nel calcolo della predetta superficie convenzionale, la porzione abitativa include solamente la superficie residenziale assentita, cioè quella approvata col rilascio dei titoli edilizi (vedi "Regolarità edilizia"). Invece, per le restanti porzioni del compendio pignorato, che dall'esame dei titoli edilizi sono superfici non residenziali pur essendo state oggetto di cambio d'uso, sono stati applicati i coefficienti (c.d. rapporti mercantili) precedentemente esposti in tabella.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 711, Subb. 27, 11, 39, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 204 mq Rendita € 1.316,97 Piano T-1 -2-S1.

Vedi visura storica catastale allegata.

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 711, Sub. 50, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 33 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 155,09. Piano S1

Vedi visura storica catastale allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	668	711	27	6	A/7	5	7,5 vani	Totale: 204 mq. Totale: escluse aree scoperte; 199 mq.	1.316,97 €	T-1-2-S1.	Subb 11-39	

Corrispondenza catastale:

La planimetria catastale del 30/10/2003 non corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile riscontrato durante il sopralluogo del 17/04/2025. Si vedano, qui di seguito riprodotti, sia lo stralcio planimetrico del rilievo effettuato nel bene pignorato, sia quello della predetta planimetria catastale del 2003.

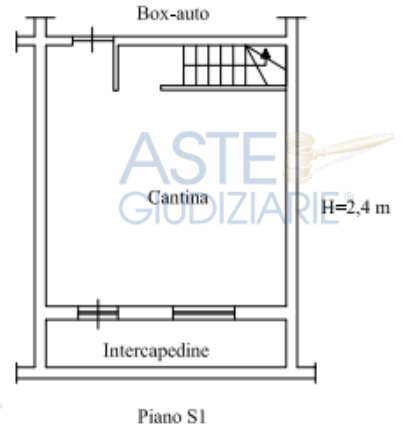
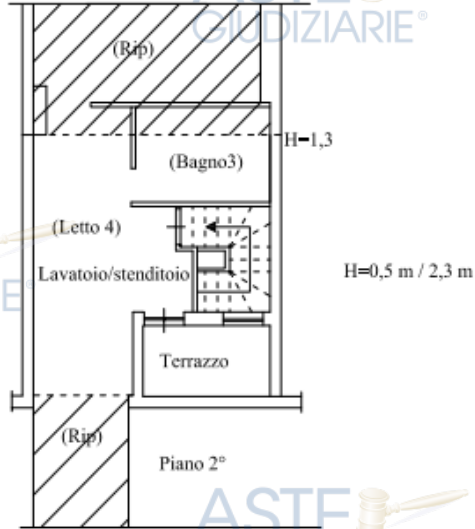
In particolare, ho riscontrato che al primo piano dell'appartamento pignorato vi era una differente distribuzione interna dei vani rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (era stato realizzato tramite la costruzione di un tramezzo l'anti-bagno del bagno n. 2 ed era stato spostato il tramezzo di separazione tra camera da letto n. 1 e bagno n. 2).

Inoltre, la scala interna era difforme rispetto alla planimetria catastale (mancavano due scalini tra il piano terra ed il primo piano e il parapetto della scala al piano terra arrivava fino all'ultimo gradino invece che al penultimo).

Poi, relativamente al piano sottotetto (2° piano) era stata oggetto di cambio d'uso: da lavatoio/stenditoio era diventata abitazione (con la realizzazione di un bagno e di una camera da letto e di due ripostigli). Inoltre, la sua superficie utile calpestabile era stata ampliata rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale, e ciò proprio per realizzare il predetto bagno e i due ripostigli (nella planimetria di rilievo le superfici aggiunte sono state campite con un retino).

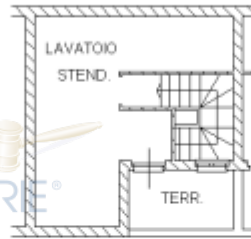
Anche la porzione di appartamento situata al piano terra era stata oggetto di cambio d'uso: la cantina era diventata un vano ad uso abitativo e l'adiacente intercapedine era diventata un vano ad uso lavatoio (vi era per esempio una lavatrice).

Da ultimo, nella corte esterna opposta a via Balducci era stata realizzata una tettoia con struttura in legno.



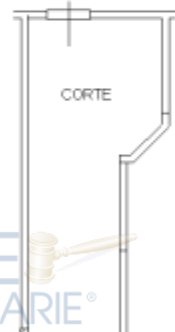
COMPARTO "C"

APP.TO INT. "10"



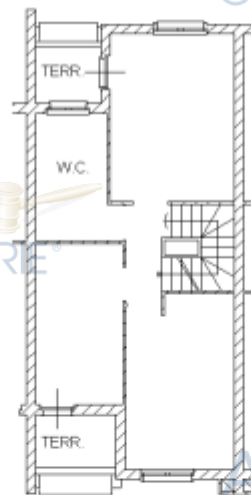
PIANO SECONDO

H = 0.50 / 2.20



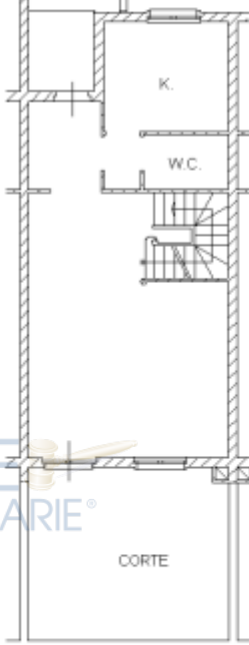
PIANO TERRA

H = 2.70



PIANO PRIMO

H = 2.70



PIANO SEMINTERRATO

H = 2.40

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	711	50	6	C/6	13	33 mq	37 mq	155,09 €	S1	

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto dell'immobile riscontrato durante il sopralluogo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 E BENE N° 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state effettuate sia la visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto del pignoramento, sia la loro ispezione ipotecaria.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.

L'immobile pignorato si trovava complessivamente in discrete condizioni manutentive, per quanto riscontrato nel sopralluogo del 17/04/2025. Le finiture e i materiali dell'unità abitativa possono considerarsi normali. Le pareti dei bagni e della cucina erano, in parte, intonacate e tinteggiate, in parte, rivestite con mattonelle in ceramica, mentre quelle dei restanti vani erano intonacate e tinteggiate. I pavimenti erano in materiale ceramico ad eccezione del soggiorno e dei vani da letto 1 e 2 nei quali vi era un pavimento in listelli di legno. Gli infissi esterni, realizzati in pvc con effetto legno e con vetrocamera, erano in normali condizioni manutentive.

L'appartamento aveva un impianto termico autonomo, con caldaia alimentata a gas, posta nel locale tecnico; detta caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria per l'unità abitativa pignorata. Non è stata redatta l'APE perché l'esecutata non disponeva della documentazione obbligatoria da allegare, cioè il libretto della caldaia, i relativi rapporti di controllo tecnico per la sua manutenzione, ecc.

Si segnala, infine, che per l'immobile pignorato l'esecutata non aveva copia (né le ha prodotte successivamente) delle dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, gas, idrico, ecc.).

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1

Il box-auto pignorato si trova complessivamente in normali condizioni manutentive, per quanto riscontrato nel sopralluogo del 17/04/2025.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

VINCOLI

BENE N° 1 E BENE N° 2

Il complesso residenziale (sub comparto C) di cui sono parte i due beni pignorati fu edificato a seguito della stipula della **convenzione edilizia** (allegata), ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1977, **per la concessione del diritto di superficie nel piano di zona n. 20 "Ponte di Nona"**, tra il Comune di Roma e la Società *** , a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma (rep. 30803/15132) del 15/11/2001 relativamente ai sub-comparti A, A1, C e C1 del comparto "1".

Questa Convezione Edilizia della durata di 99 anni, rinnovabile a istanza del concessionario o suoi aventi causa, **non stabilisce un prezzo massimo di cessione** degli immobili di detti comparti.

All'art. 4 della convenzione si legge solamente che la *"Cooperativa si impegna a corrispondere, anche dopo l'assegnazione definitiva degli alloggi, l'eventuale conguaglio derivate dai successivi accertamenti del costo effettivamente sostenuto dall'Amministrazione Comunale nella acquisizione definitiva delle aree"*.

A conferma della mancata sussistenza del prezzo massimo di cessione, nell'atto di assegnazione delle unità immobiliari da parte della società *** ai suoi soci a rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****, registrato il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** di formalità, si legge (pag. 33) che i due beni pignorati sono stati assegnati al dante causa degli esecutati -il sig. **** Omissis **** - per un corrispettivo convenzionale complessivo di **167.302,01** lire.

Inoltre, nell'atto di assegnazione, non era stata allegata e citata la tabella dei prezzi massimi di cessione delle singole unità immobiliari costituenti il comparto edilizio. Nell'atto è stato solamente scritto (art. 6 pag. 56) che il corrispettivo di vendita delle unità immobiliari oggetto di assegnazione è puramente indicativo, con riferimento a quanto era stato previsto dal prima citato art. 4 della Convenzione Edilizia.

Entrando poi più nello specifico nell'atto di assegnazione, all'articolo 6, sono stati elencati i requisiti dei soggetti assegnatari che devono essere -quelli dell'art. 8 della Convezione Edilizia- e cioè: *"1) essere in possesso di cittadinanza italiana; 2) risiedere o svolgere attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) di non aver ottenuto negli ultimi vent'anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso del contributo pubblico"*.

Poi, anche nell'ultimo atto di compravendita della proprietà superficaria (allegato), stipulato tra gli esecutati e il loro dante causa l'11 dicembre 2003 a rogito del Notaio Loredana Bocca, non è menzionato alcun prezzo massimo di cessione, ma un prezzo convenuto tra le parti di importo pari a 308.000,00 euro.

Va, inoltre, segnalato che il 4 marzo 2025 (con istanza protocollata del il 6 marzo 2025 al n. QI/2025/0048644) ho chiesto all' Ufficio Prezzi Massimi di Cessione Alloggi - Edilizia Sociale del Comune di Roma sia di conoscere il **corrispettivo massimo di cessione** dei due beni pignorati, sia se era stato completamente pagato al Comune l'eventuale **conguaglio** per il costo definitivo di acquisizione delle aree ricadenti nel piano di zona n. 20 Ponte di Nona, sub-comparti A, A1, C e C1 del comparto "1".

Con lettera del 7 aprile 2025 (prot. n. QI 76962) l'Ufficio Edilizia Sociale e Housing della Direzione Edilizia Pubblica del IX Dipartimento del Comune di Roma, a seguito della mia predetta istanza (QI 48644), mi ha laconicamente risposto solamente che *la documentazione richiesta non risulta agli atti di questo Ufficio*.

In ogni caso, pur non essendo nella convezione stato fissato l'importo del prezzo massimo di cessione dei beni pignorati, va comunque rimosso amministrativamente detto vincolo.

Perciò il suo corrispettivo è indicativamente stimabile di importo pari a € 4.000, inclusi anche i costi della relazione tecnica asseverata redatta da un tecnico e dei diritti di istruttoria della pratica di affrancazione; a riprova di ciò, tale pratica amministrativa è stata già effettuata, per esempio, per un altro immobile situato in via don Primo Mazzolari n. 116 (non oggetto della presente procedura), edificato nel Piano di Zona 20 - Ponte di Nona, in forza della più volte menzionata convezione a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 15/11/2001, rep. 30803/15132, così come segnalato nella certificazione notarile, nella quale erano stati riportati gli identificativi dell'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** (allegato), che riguardava appunto la rimozione del prezzo massimo di cessione.

Va anche segnalato che sia la Regione Lazio che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti hanno precisato (vedi allegati) che la Società *** per l'intervento edilizio nel Comune di Roma, riguardante il piano di zona n. 20 "Ponte di Nona", non ha ricevuto alcun finanziamento per l'Edilizia Residenziale Agevolata, erogato dalla Regione e dal Ministero.

Infine, per completezza di informazione (pur essendo oggetto di stima il solo diritto di superficie dei beni pignorati), va riferito che il piano di zona n. 20 "Ponte di Nona" **non** rientra tra quelli elencati nelle Delibere dell'Assemblea Capitolina, rispettivamente, n. 111 del 2023 (Seduta Pubblica del 6 giugno 2023) e n. 43 del 2024 (seduta pubblica del 1° aprile 2024) per i quali (piani di zona) è prevista in maniera onerosa la trasformazione del regime giuridico delle aree del piano di zona da diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 E BENE N° 2

Il complesso residenziale (comparto C), di cui sono parte i beni pignorati, è una costruzione a involucro planimetrico pressoché rettangolare con copertura a doppia falda inclinata che si sviluppa su 3 piani fuori terra e su un piano interrato, costituito da 11 villette a schiera realizzate in aderenza l'una di seguito all'altra. Il fabbricato è caratterizzato da elementi portanti verticali in cemento armato e da impalcati piani (anch'essi in cemento armato). Le facciate del fabbricato erano in parte, rivestite in mattoni a faccia vista, e, in parte, lasciate a vista, cioè le porzioni della facciata in corrispondenza delle finestre, dei frontalini dei balconi, della linea di gronda della copertura e delle serrande dei box-auto erano in conglomerato cementizio a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.

L'appartamento pignorato era occupato dall'esecutata e dalle sue due figlie (si veda verbale di sopralluogo del 17/04/2025).

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1

Il box-auto pignorato al momento del sopralluogo era occupato da masserizie di vario tipo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 E BENE N° 2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 15/11/2001 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita del diritto di superficie

15/03/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
Dal 15/03/2004 al 11/12/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di assegnazione soci			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
Dal 11/12/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita del diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 40, PIANO T, 1°, 2° E S1.

- Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis ****
-Pubblico ufficiale **** Omissis ****. Repertorio **** Omissis **** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis ****
-Pubblico ufficiale Tribunale. Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di separazione personale.

- Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** -Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione. Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.
- Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis ****. Pubblico ufficiale Tribunale di Roma. Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di separazione personale.
- Trascrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis ****. -Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario c. d'appello di Roma. Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis ****. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - IN VIA ERNESTO BALDUCCI N. 42, PIANO S1

- Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** -Pubblico ufficiale **** Omissis ****. Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** -Pubblico ufficiale Tribunale. Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di separazione personale.
- Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** -Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione. Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.
- Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis ****. Pubblico ufficiale Tribunale di Roma. Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di separazione personale.
- Trascrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis ****. -Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario c. d'appello di Roma. Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis ****. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 E BENE N° 2

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il complesso residenziale di cui sono parti i beni pignorati nella tavola 20, nel foglio 668 E, nel sistema insediativo "Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

L'area ove è stato costruito detto complesso residenziale è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

- "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" (tav. A).

Inoltre, l'area ove è stato edificato detto immobile ricade all'interno del perimetro del Piano Territoriale Paesistico "15/9 Valle dell'Aniene". Tuttavia, con la sua definitiva approvazione, il PTPR sostituisce tutti i PTP attualmente vigenti, a esclusione del Piano dell'Appia Antica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 E BENE N° 2

Il comparto edilizio denominato "C" di cui sono parte i due beni pignorati, fu realizzato come già accennato nell'ambito del Piano di Zona n. 20 - Ponte di Nona, in forza sia della concessione edilizia del 4 aprile 1999 n. 347/C (allegata), prot. n. 5324/95, rilasciata a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia del 21/2/1993, sia della Convezione per la concessione del diritto di superficie per 99 anni, stipulata tra la Società

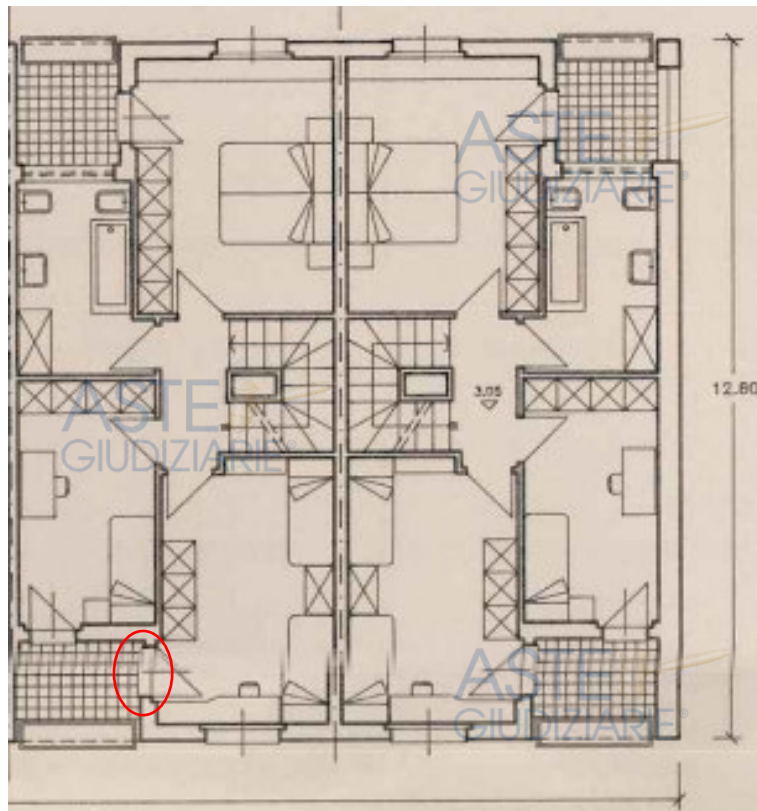
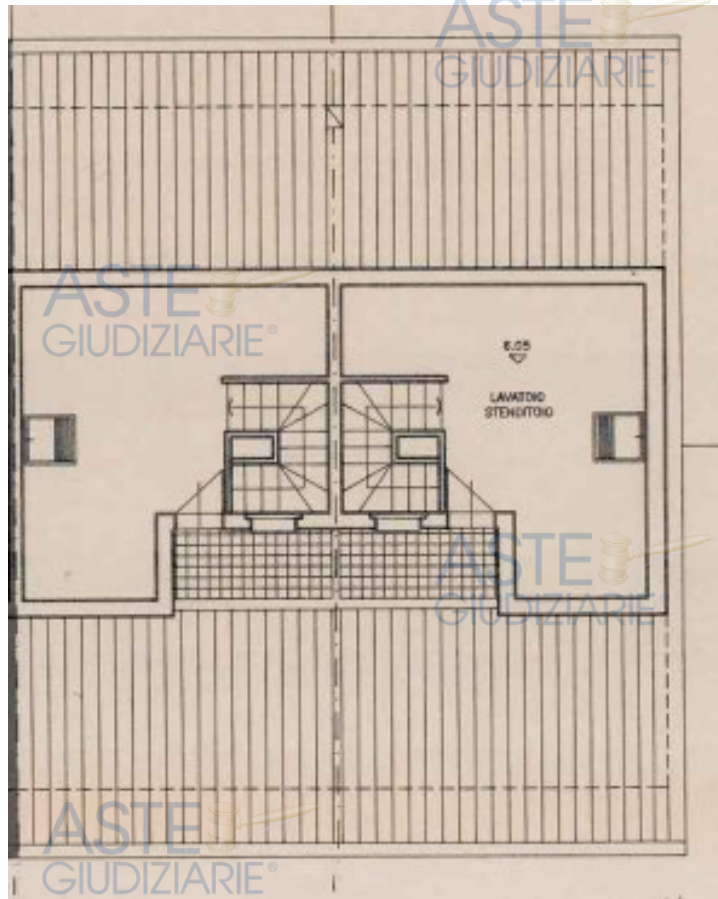
Si segnala che dall'esame del fascicolo progettuale visionato presso il "IX° Dipartimento" del Comune di Roma, sul grafico progettuale "Nuovi tipi" (allegato) vi è stampigliato il timbro con parere favorevole con prescrizioni riguardante il progetto con n. protocollo 5324/95 della Ripartizione XV^ Urbanistica ed Edilizia Privata, datato 21 gennaio 1996.

Per il rilascio della predetta concessione edilizia n. 347/C, fu anche stipulato un atto d'obbligo (allegato) in data 29 settembre 1998, rep. 24808, a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti, in cui venne prescritto di mantenere permanentemente sia le aree destinate a parcheggio privato, sia i distacchi tra i fabbricati, sia le aree destinate a giardino o a giardino pensile, sia di mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali situati al piano interrato e al piano sottotetto di ciascun fabbricato del comparto edilizio.

Inoltre, nella comunicazione del VI° Dipartimento del 15/01/1999 indirizzata al IX° Dipartimento del Comune di Roma, si legge il nulla osta al rilascio della concessione edilizia, tenuto conto che *"le aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico del Piano dovranno essere sistemate a cura e spese dell'amministrazione Comunale"*.

In definitiva, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto assentito "Nuovi tipi" (protocollo 50603/95 legato alla predetta concessione edilizia), l'appartamento pignorato non era completamente legittimato, perché ho riscontrato le seguenti difformità:

- 1) al primo piano vi era una differente distribuzione interna dei vani rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto assentito (era stato realizzato tramite la costruzione di un tramezzo l'anti-bagno del bagno 2 ed era stato spostato il tramezzo di separazione tra camera da letto 1 e bagno 2);
- 2) la scala interna al piano terra era difforme rispetto a quella rappresentata nella planimetria di progetto assentito;
- 3) nella corte esterna, quella opposta a via Balducci, era stata realizzata una tettoia con struttura in legno;
- 4) la porzione dell'unità abitativa situata al piano sottotetto (2° piano) era stata oggetto di cambio d'uso (si veda stralcio lo stralcio planimetrico del progetto assentito qui di seguito riportato), essa infatti da lavatoio/stenditoio (destinazione assentita) era diventata abitazione a seguito della realizzazione di un bagno, di una camera da letto e di due ripostigli. Inoltre, la sua superficie utile calpestabile era stata ampliata rispetto a quella rappresentata nella planimetria di progetto assentito, e ciò proprio per realizzare il predetto bagno e i due ripostigli (nella planimetria di rilievo le superfici utili aggiunte sono state sono campite con un retino; si veda il precedente paragrafo Dati Catastali);
- 5) la porzione di appartamento situata al piano terra era stata oggetto di cambio d'uso, la cantina (destinazione assentita) era diventata un vano ad uso abitativo e l'addicente intercapedine era diventata un vano ad uso lavatoio;
- 6) nel progetto assentito era stata prevista una portafinestra nella stanza da letto n. 2 che la metteva in comunicazione il terrazzo n. 2 (nello stralcio planimetrico del progetto assentito di seguito riprodotto la porta finestra non realizzata è stata cerchiata in rosso).



Di conseguenza, per regolarizzare l'appartamento pignorato da un punto di vista edilizio-urbanistico, si dovranno ripristinare le destinazioni d'uso assentite dal titolo edilizio del 1999 (previa demolizione delle opere

che hanno consentito il cambio d'uso degli ambienti non residenziali, cioè non conformi col progetto assentito). Il tutto potrà essere sanato con una SCIA ad opere eseguite, la cui quantificazione è di seguito riportata (vedi paragrafo Stima).

Invece, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizio-urbanistico, sia il box-auto pignorato che la centrale termica pignorati appaiono legittimati da un punto di vista edilizio-urbanistico, perché il grafico progettuale assentito è sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi.

Infine, si segnala che non risulta essere stata rilasciato il certificato di abitabilità dell'intero fabbricato (si veda risposta SIPRE in allegato). Di conseguenza, per i due immobili pignorati nella presente stima sarà applicata anche una detrazione per la mancanza del certificato di agibilità (si veda paragrafo Stima/Formazione lotti) rispetto al loro valore di mercato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 E BENE N° 2

In base a quanto mi ha comunicato per mail l'amministratore del condominio, l'esecutata ha un debito di soli e 40,0 per l'anno 2025, non ha invece insoluti per l'anno 2024. Invece, l'importo medio annuale delle spese ordinarie condominiali per i beni pignorati *"non è calcolabile poiché l'unità immobiliare in oggetto risulta facente parte di condominio costituito in data 03/2025 e, pertanto, non ci sono pregressi consultabili a media"*

Infine, l'appartamento pignorato e il suo box-pertinenziale hanno una caratura millesimale in tabella A (del comparto 1, sub comparto C e C1) di complessivi 64,47 millesimi. La tabella A è allegata al regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM), in via Ernesto Balducci n. 40, piano T, 1°, 2° e S1. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 668, part. 711, subb. 11, 27 e 39, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficaria (1/1).
Bene N° 2 - Box-Auto ubicato a Roma (RM), in via Ernesto Balducci n. 42, piano S1. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 668, part. 711, sub. 50, Categoria C6. I due immobili sono posti in vendita per il diritto di proprietà superficaria (1/1).

Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato dei due immobili pignorati è stato adottato il metodo sintetico relativo, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto sintetico con quello di altre unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato conservativo, prospicienza, orientamento, altezza di piano, ecc.) ed estrinseche (Comune, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, ecc.) a quella in esame, compravendute di recente.

Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato attraverso un'indagine di mercato effettuata consultando alcuni listini specialistici del settore; più precisamente, sono stati presi a riferimento i valori del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, 2025" (vedi scheda allegata) e quelli contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi scheda allegata), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.

Sulla base di un valore medio unitario, da me individuato applicando i valori di seconda fascia dei due suddetti listini per le caratteristiche dei beni pignorati, pari in c.t. a 1.300 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa (con le sue pertinenze) oggetto della presente

stima, nella ipotesi che il compendio pignorato fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € **249.000,00** in c.t.

A conferma del valore unitario prima individuato, ho anche stimato l'attuale più probabile valore di mercato dei beni pignorati confrontandolo con quello di unità immobiliari comparabili, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto con quello di altre unità immobiliari (i c.d. comparabili), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti allo stesso segmento di mercato di quella pignorata e compravendute di recente.

Nel nostro caso, sono stati utilizzati i dati ricavati dalla banca dati di *Comparabilitalia*, che fornisce i corrispettivi dichiarati degli immobili, compravenduti negli ultimi mesi, che appartengono allo stesso segmento di mercato del bene pignorato, che sono stati scelti per confronto col bene pignorato sia per la loro ubicazione (i comparabili sono situati nel foglio catastale 668 e 669), sia per le loro caratteristiche simili (categoria catastale A7). Per il nostro segmento di mercato, è risultato che sono stati compravenduti di recente i seguenti immobili:

- 1) Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto in data 05/2024 al prezzo di € 195.000,00, ubicato nel Comune di Roma, in via Padre Elia Carosi n. 23, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 668, part. 236, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 132,60 (misurata ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998).
- 2) Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto in data 06/2024 al prezzo di € 182.500,00, ubicato nel Comune di Roma, in via Padre Benedetto Pesci n. 6, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 668, part. 265, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 134,80 (misurata ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998).
- 3) Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto in data 09/2024 al prezzo di € 225.000,00, ubicato nel Comune di Roma, in via Ernesto Balducci n. 30, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 668, part. 711, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 225,90 (misurata ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998).
- 4) Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto in data 01/2024 al prezzo di € 220.000,00, ubicato nel Comune di Roma, in via Don Pirro Scavizzi n. 14, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 669, part., con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 140,80 (misurata ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998).

Il valore medio unitario corrisposto per l'acquisto dei detti quattro immobili è pari a **1.297,11** €/mq, valore sostanzialmente in linea con quello del metodo sintetico relativo prima esposto.

In definitiva, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e con la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi perciò pari a complessivi € **249.000,00** in c.t.

Tuttavia, tenuto conto che per il compendio pignorato è messo in vendita il solo diritto di superficie, il suo valore va poi calcolato con la formula $V_{ds} = V \frac{[-1 + (1+r)^n]}{(1+r)^n}$, dove V_{ds} è il valore del diritto di superficie, V è il valore della piena proprietà (prima calcolato), n sono gli anni restanti del diritto di superficie e r il tasso di capitalizzazione annuale, cioè il rapporto tra il rendimento locativo annuo e il suo valore di mercato. Da tale calcolo, il valore del diritto di superficie è pari, in cifra tonda, a € **244.000,00**.

Poi, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c., questo ultimo valore (€ 244.000) va, a mio avviso, ridotto per mancanza di una garanzia per vizi, per lo stato manutentivo e per quello di possesso (sinteticamente stimabili complessivamente nel 10%), per le opere edili di ripristino delle destinazioni d'uso assentite, per gli oneri per sanare le prima descritte difformità -inclusi gli oneri per i professionisti- e per la mancanza del certificato di agibilità (da me indicativamente stimati in complessivi 25.000 euro). Inoltre, va anche detratto

l'onere per rimuovere amministrativamente il corrispettivo massimo di cessione (stimato in € 4.000; vedi paragrafo Vincoli).

In conclusione, il valore del diritto di superficie dei tre beni pignorati è oggi pari in cifra tonda a € 191.000,00.

Va, infine, ricordato che, essendo -come già accennato- i beni pignorati parte di un complesso immobiliare realizzato con un intervento di edilizia convenzionata, la loro cessione può avere luogo solamente a favore di soggetti aventi determinati requisiti di cui alla Convenzione Edilizia prima citata.

Valore del diritto superficie dei due beni pignorati	244.000,00 €
Deprezzamenti art. 568 cpc	
Per vizi, manutenzione e possesso (10%)	24.400,00 €
Opere edili + SCIA opere eseguite + mancanza agibilità	25.000,00 €
Affrancazione prezzo massimo di cessione	4.000,00 €
Valore diritto superficie dei due beni pignorati	190.600,00 €
Valore diritto superficie dei due beni pignorati in c.t.	191.000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo (diritto di superficie)	Quota in vendita (diritto di superficie)	Totale (valore diritto di superficie)
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Ernesto Balducci n. 40, piano T, 1, 2 e S1.	191,0 mq	1.000,0 €/mq	€ 191.000,00	100,00%	€ 191.000,00
Bene N° 2 - Box-Auto Roma (RM) - Ernesto Balducci n. 42, piano S1.					
Valore di stima:					€ 191.000,00

Valore finale di stima del diritto di superficie: € 191.000,00

Roma, 27/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Simone De Liberis

1. Convezione per il diritto di superficie a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 2001.
2. Atto di assegnazione a rogito del Notaio **** Omissis ****.
3. Atto di compravendita del diritto di superficie a rogito del Notaio **** Omissis ****.
4. Atto di affrancazione del Notaio **** Omissis **** del 2023 di altro immobile non oggetto della presente procedura citato nella certificazione notarile e certificazione notarile.
5. Atto d'obbligo a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 1998.
6. Documentazione edilizio-urbanistica (concessione edilizia, planimetria di progetto assentito "Nuovi tipi", istanza QI/2025/0048644 per l'ufficio prezzo massimo di cessione, risposta del' l'Ufficio Edilizia Sociale e Housing del 7 aprile 2025, risposta SIPRE, visura agibilità, risposta Regione Lazio, ecc.).
7. Visure catastali storiche dei due immobili pignorati.
8. Planimetrie catastali dei due immobili pignorati.
9. Elaborato planimetrico dell'intero comparto immobiliare.
10. Planimetria rappresentate lo stato di fatto dei due immobili pignorati riscontrato nel sopralluogo.
11. Ispezione ipotecaria degli immobili pignorati.
12. Documentazione fotografica dei beni pignorati.
13. Scheda "Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, II° semestre 2024".
14. Scheda Borsino Immobiliare di Roma I° semestre 2025.
15. Schede di compravendita degli immobili comparabili dalla banca dati di *Comparabilitalia*.