

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 431/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3	13



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	13
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3..	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3..	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3..	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3..	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3..	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	20
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3..	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3..	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3..	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	25
Stima / Formazione lotti	25
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 431/2024 del R.G.E.	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.600,00	35



All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3**

Appartamento sito in Roma, località Tor Sapienza, in Via del Maggiolino n. 52, scala D, piano 3, int. 39, dati catastali Fg. 662, part. 1299, sub. 704, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 41 mq, escluse aree scoperte 39 mq, rendita 325,37 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 39,00 mq, superficie netta di 31,00 mq, superficie balconi di 3,80 mq, superficie convenzionale di 40,14 mq ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e balconcino. L'appartamento ha esposizione singola, affaccia a nord su distacco condominiale, confina a est con altra unità immobiliare e a sud e a ovest con il corridoio comune della Scala D. Titoli edilizi: Progetto n. 22317 del 28/06/1972; Progetto di riesame n. 225315 del 13/11/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 844/C del 08/07/1989; Progetto di voltura n. 32604 del 19/04/1990 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1027/C del 04/06/1990; Progetto in variante n. 1713 del 10/01/1991 (elaborati grafici irreperibili) per cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991; Istanza di Condonò n. 0/39972/20, ai sensi della L. 724/1994, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 176599 del 29/05/1999; DIA prot. CG10145 del 23/02/2006; DIA prot. QI25324 del 03/04/2006; DIA prot. CG49951 del 07/09/2006; DIA prot. 63037 del 02/11/2006; Istanza di Condonò n. 0/538703/0 del 06/12/2004, ai sensi della L.326/2003, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 361669 del 15/11/2013. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla parte debitrice che vi abita con il figlio maggiorenne.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Posto auto scoperto, di pertinenza dell'appartamento al Bene 1, sito in Roma, località Tor Sapienza, in Via del Maggiolino n. 52-54, piano T, int. 74, dati catastali Fg. 662, part. 1299, sub. 824, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita 23,86 euro. Il posto auto ha superficie di 11,00 mq, e superficie convenzionale di 2,75 mq. Confina a nord con area di manovra, a est con posto auto all'int. 73, a ovest con posto auto all'int. 75 e a sud con posto auto all'int. 55. Titoli edilizi: Progetto n. 22317 del 28/06/1972; Progetto di riesame n. 225315 del 13/11/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 844/C del 08/07/1989; Progetto di voltura n. 32604 del 19/04/1990 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1027/C del 04/06/1990; Progetto in variante n. 1713 del 10/01/1991 (elaborati grafici irreperibili) per cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991; DIA prot. CG10145 del 23/02/2006; DIA prot. QI25324 del 03/04/2006; DIA prot. CG49951 del 07/09/2006; DIA prot. 63037 del 02/11/2006. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: il posto auto è nella disponibilità della parte debitrice.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

L'appartamento ha esposizione singola, affaccia a nord su distacco condominiale, confina a est con altra unità immobiliare e a sud e a ovest con il corridoio comune della Scala D.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Il posto auto confina a nord con area di manovra, a est con posto auto all'int. 73, a ovest con posto auto all'int. 75 e a sud con posto auto all'int. 55.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	31,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,70 m	3
Balcone	3,80 mq	3,80 mq	0,3	1,14 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				40,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerando il posto auto come un accessorio indiretto dell'appartamento di cui è pertinenza, si applica un coefficiente di 0,25, come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1998 al 10/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 662, Part. 1299, Sub. 532, Zc. 6 Categoria A10 Cl.3, Cons. 17,5 vani Rendita € 17.398,14 Piano 3
Dal 10/02/2005 al 07/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 662, Part. 1299, Sub. 532, Zc. 6 Categoria A10 Cl.3, Cons. 17,5 vani Rendita € 17.398,14

		Piano 3
Dal 07/10/2005 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 662, Part. 1299, Sub. 704, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 325,37 Piano 3
Dal 17/09/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 662, Part. 1299, Sub. 704, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 325,37 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 662, Part. 1299, Sub. 704, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2 vani Superficie catastale 41 mq totali, 39 mq escluse aree scoperte mq Rendita € 325,37 Piano 3

La part. 543 del Catasto Terreni viene:

- costituita con "frazionamento" del 28/01/1972 n. 43529.1/1972;
- variata con "variazione geometrica" del 21/09/1993 n. 6742.1/1993.

La part. 1299 viene:

- costituita come ente urbano al Catasto Fabbricati dalla soppressione della part. 543 con "tipo mappale" del 21/09/1993 n. 2742.1/1993;
- variata con "tipo mappale" del 24/10/2006 n. 817003.1/2006.

Per il fabbricato alla part. 1299:

- risulta costituzione con cat. F/4 in data 18/12/1998 n. G03993.1/1998;
- viene variata la destinazione d'uso da F/4 a D/8 in preallineamento in data 08/11/1995 con variazioni nn. 100176.1/1995 e 100176.2/1995 (irreperibili), con cui viene anche presentata la planimetria catastale dell'intero e unico edificio;
- viene poi frazionato, con variazione per "frazionamento, variazione della destinazione d'uso da D/8 a A/10" del 18/12/1998 n. G03995.1/1998, e viene costituito, insieme ad altri, il sub. 532, cat. A/10, da cui deriva, insieme ad altri, l'attuale sub. 704.

Con variazione del 07/10/2005 n. 130062.1/2005, per "fusione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso da A/10 ad A/2" viene soppresso, insieme ad altri, il sub. 532 e costituito, insieme ad altri, l'attuale sub. 704 (ALL. 4A).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1998 al 10/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 662, Part. 1299, Sub. 536, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 6187 mq Rendita € 13.420,35

		Piano T
Dal 10/02/2005 al 27/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 662, Part. 1299, Sub. 536, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 6187 Rendita € 13.420,35 Piano T
Dal 27/11/2006 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 662, Part. 1299, Sub. 824, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T
Dal 17/09/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 662, Part. 1299, Sub. 824, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 662, Part. 1299, Sub. 824, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 23,86 Piano T

La part. 543 del Catasto Terreni viene:

- costituita con "frazionamento" del 28/01/1972 n. 43529.1/1972;
- variata con "variazione geometrica" del 21/09/1993 n. 6742.1/1993.

La part. 1299 viene:

- costituita come ente urbano al Catasto Fabbricati dalla soppressione della part. 543 con "tipo mappale" del 21/09/1993 n. 2742.1/1993;
- variata con "tipo mappale" del 24/10/2006 n. 817003.1/2006.

Per il fabbricato alla part. 1299:

- risulta costituzione con cat. F/4 in data 18/12/1998 n. G03993.1/1998;
- viene variata la destinazione d'uso da F/4 a D/8 in preallineamento in data 08/11/1995 con variazioni nn. 100176.1/1995 e 100176.2/1995 (irreperibili), con cui viene anche presentata la planimetria catastale dell'intero e unico edificio;
- viene poi frazionato, con variazione per "frazionamento, variazione della destinazione d'uso da D/8 a A/10" del 18/12/1998 n. G03995.1/1998, e viene costituito, insieme ad altri, il sub. 536, cat. C/6, da cui deriva, insieme ad altri, l'attuale sub. 824.

Con variazione del 27/11/2006 n. 126326.1/2006, per "frazionamento, esatta rappresentazione grafica BCNC" viene soppresso, insieme ad altri, il sub. 536 e costituito l'attuale sub. 824 (ALL. 4B).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	662	1299	704	6	A2	6	2 vani	41 mq totali, 39 mq escluse aree scoperte mq	325,37 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 07/10/2005.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	662	1299	824	6	C6	8	11 mq	11 mq	23,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 27/11/2006.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

Nell'atto di compravendita, Notaio Luciana FIUMARA, del 17/09/2007, rep. 24456, racc. 14370, è riportato quanto segue:

"La Parte Venditrice si riserva espressamente e la parte acquirente lo accetta le seguenti facoltà:

- a) la facoltà di presentare eventuali varianti o "denuncia di inizio attività" e di apportare alle parti all'edificio che non costituiscono oggetto del presente atto tutte le varianti architettoniche o tecniche o di destinazione d'uso che si rendessero necessarie o utili, che, comunque, non comportino diminuzione nella funzionalità dell'intero edificio e nella fruibilità degli spazi e dei servizi comuni;
- b) la facoltà di apportare modifiche a tutte le porzioni immobiliari di sua proprietà anche dopo la consegna e la vendita di tutte o parte di quelle residue;
- c) la facoltà di costituire, a carico delle aree private e di pertinenza dell'edificio, servitù di passaggio sia pedonale che carraio, di appoggio e di immissione di fognature, canalizzazioni (acqua, energia elettrica, gas, cavidotti telefonici ecc.) nonché di innalzare canne fumarie e di appoggiarle alle mura del fabbricato ed in generale di compiere tutte le modifiche che riterrà opportune anche nelle cose comuni, fino alla ultimazione delle vendite;
- d) il diritto di destinare a qualsiasi uso consentito dalla legge i locali seminterrati o interrati sottostanti l'immobile, nonché di aprire altri accessi per detti locali. Per l'esercizio dei suddetti diritti, facoltà e riserve la società venditrice nulla dovrà al Condominio e/o ai singoli condomini a qualsiasi titolo e/o ragione e quindi, anche a titolo di indennizzo e/o compenso. Le facoltà sopra menzionate potranno essere esercitate salve le autorizzazioni delle competenti autorità e il rispetto della tipologia del fabbricato e del complesso residenziale di cui quanto in contratto è parte, purché non interferiscano sulla funzionalità di quanto oggetto della presente vendita e/o non diminuiscano, oggettivamente ed in guisa rilevante, il pregio ed il valore dell'edificio nel suo complesso e delle porzioni immobiliari vendute."

Nel fascicolo di progetto n. 225315/1986 è presente Atto d'Obbligo del 15/06/1989, Notaio Nicola CINOTTI, rep. 37468, racc. 9897 (ALL. 12A), con cui la società **** Omissis **** "si è impegnata:

- a) a vincolare l'area occorrente di 15.636,38 mq al servizio della progettata costruzione [...];
- b) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 2.200,68 mq a parcheggio privato al servizio dell'edificio ed una superficie di 2.163,43 mq a parcheggio di uso pubblico assumendone a propria cura e spese a ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, [...] nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n. 44 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m [...];
- c) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio industriale così come riportato nell'allegata planimetria [...]."

Nel fascicolo di progetto n. 1713/1991 è presente Atto d'Obbligo del 18/07/1991, Notaio Renzo RIBOLDI, rep. 20631 (ALL. 12B), con cui la società **** Omissis **** "si impegna:

- A) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero complesso industriale così come riportato nella planimetria conforme a quella del progetto approvato [...];
- B) a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato al servizio del complesso industriale la superficie di 5.512 mq e a parcheggio di uso pubblico riservato ai visitatori del complesso industriale la superficie di 4.502 mq, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione [...]."

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Nell'atto di compravendita, Notaio Luciana FIUMARA, del 17/09/2007, rep. 24456, racc. 14370, è riportato quanto segue:

"La Parte Venditrice si riserva espressamente e la parte acquirente lo accetta le seguenti facoltà:

- a) la facoltà di presentare eventuali varianti o "denuncia di inizio attività" e di apportare alle parti all'edificio

che non costituiscono oggetto del presente atto tutte le varianti architettoniche o tecniche o di destinazione d'uso che si rendessero necessarie o utili, che, comunque, non comportino diminuzione nella funzionalità dell'intero edificio e nella fruibilità degli spazi e dei servizi comuni;

b) la facoltà di apportare modifiche a tutte le porzioni immobiliari di sua proprietà anche dopo la consegna e la vendita di tutte o parte di quelle residue;

c) la facoltà di costituire, a carico delle aree private e di pertinenza dell'edificio, servitù di passaggio sia pedonale che carraio, di appoggio e di immissione di fognature, canalizzazioni (acqua, energia elettrica, gas, cavidotti telefonici ecc.) nonché di innalzare canne fumarie e di appoggiarle alle mura del fabbricato ed in generale di compiere tutte le modifiche che riterrà opportune anche nelle cose comuni, fino alla ultimazione delle vendite;

d) il diritto di destinare a qualsiasi uso consentito dalla legge i locali seminterrati o interrati sottostanti l'immobile, nonché di aprire altri accessi per detti locali. Per l'esercizio dei suddetti diritti, facoltà e riserve la società venditrice nulla dovrà al Condominio e/o ai singoli condomini a qualsiasi titolo e/o ragione e quindi, anche a titolo di indennizzo e/o compenso. Le facoltà sopra menzionate potranno essere esercitate salve le autorizzazioni delle competenti autorità e il rispetto della tipologia del fabbricato e del complesso residenziale di cui quanto in contratto è parte, purché non interferiscano sulla funzionalità di quanto oggetto della presente vendita e/o non diminuiscano, oggettivamente ed in guisa rilevante, il pregio ed il valore dell'edificio nel suo complesso e delle porzioni immobiliari vendute."

Nel fascicolo di progetto n. 225315/1986 è presente Atto d'Obbligo del 15/06/1989, Notaio Nicola CINOTTI, rep. 37468, racc. 9897 (ALL. 12A), con cui la società **** Omissis **** "si è impegnata:

a) a vincolare l'area occorrente di 15.636,38 mq al servizio della progettata costruzione [...];

b) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 2.200,68 mq a parcheggio privato al servizio dell'edificio ed una superficie di 2.163,43 mq a parcheggio di uso pubblico assumendone a propria cura e spese a ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, [...] nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n. 44 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m [...];

c) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio industriale così come riportato nell'allegata planimetria [...]."

Nel fascicolo di progetto n. 1713/1991 è presente Atto d'Obbligo del 18/07/1991, Notaio Renzo RIBOLDI, rep. 20631 (ALL. 12B), con cui la società **** Omissis **** "si impegna:

A) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero complesso industriale così come riportato nella planimetria conforme a quella del progetto approvato [...];

B) a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato al servizio del complesso industriale la superficie di 5.512 mq e a parcheggio di uso pubblico riservato ai visitatori del complesso industriale la superficie di 4.502 mq, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione [...]."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

Il fabbricato in cui è sito l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo discreto. E' visibile però una macchia sul soffitto, tra l'angolo cottura e il soggiorno, nelle adiacenze della chiusura esterna verso il balcone, dovuta a una infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo condominiale soprastante. Le cause della infiltrazione, da quanto riportato da

parte debitrice, risulterebbero essere state risolte.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Il complesso in cui è sito l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

Il posto auto si presenta in uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

Nel Regolamento di condominio (All. 14) sono indicate le seguenti parti comuni a tutti i condomini:

- "a) l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la struttura portante, le murature perimetrali, le facciate con tutte le opere decorative esterne;
- b) la rete di fognatura degli scarichi, i pluviali con relativi pozzetti di ispezione ovunque ubicati, le colonne montanti e la rete di adduzione di acqua, luce, gas e telefono; le colonne discendenti delle acque nere e bianche;
- c) le opere, le installazioni e i manufatti di qualsiasi specie che servono all'uso e al godimento comune e gli impianti in genere, sino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva, salvi i diritti delle aziende erogatrici;
- d) l'area fronte strada."

Le parti comuni ai soli condomini proprietari degli appartamenti e dei ripostigli di piano:

- "a) il corridoio di accesso;
- b) l'impianto di illuminazione;
- c) l'androne di ingresso;
- d) le scale;
- e) gli impianti completi degli ascensori;
- f) il terrazzo comune a copertura dell'intero fabbricato compresa la scala di accesso posizionata all'esterno della scala D;
- g) i 4 locali tecnici posizionati sul terrazzo comune;
- h) le attrezzature che compongono il parco giochi per bambini sistemato su area comune, destinata a viabilità e spazi di manovra dei parcheggi, area concretamente non necessaria a tale scopo in quanto eccedente le effettive necessità reali e di norma."

Le parti comuni ai soli condomini proprietari degli appartamenti:

- "a) gli impianti citofonici;
- b) gli impianti di apertura elettrica della vetrata dell'atrio, con le relativa apparecchiature sino all'ingresso delle singole proprietà particolari;
- c) l'antenna centralizzata TV con i relativi centralini e colonne montanti sino alle diramazioni delle singole unità immobiliari;
- d) le aree destinate a verde inclusi gli impianti di irrigazione."

Le parti comuni ai soli condomini proprietari dei posti auto coperti e scoperti:

- "a) le rampe carrabili di accesso ai posti auto e relativi spazi di manovra;
- b) i cancelli automatici di ingresso;
- c) gli impianti di illuminazione;
- d) l'area dove insiste il parco giochi per bambini (di cui al precedente paragrafo)."

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T



Nel Regolamento di condominio (All. 14) sono indicate le seguenti parti comuni a tutti i condomini:

- "a) l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la struttura portante, le murature perimetrali, le facciate con tutte le opere decorative esterne;
- b) la rete di fognatura degli scarichi, i pluviali con relativi pozzetti di ispezione ovunque ubicati, le colonne montanti e la rete di adduzione di acqua, luce, gas e telefono; le colonne discendenti delle acque nere e bianche;
- c) le opere, le installazioni e i manufatti di qualsiasi specie che servono all'uso e al godimento comune e gli impianti in genere, sino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva, salvi i diritti delle aziende erogatrici;
- d) l'area fronte strada."

Le parti comuni ai soli condomini proprietari degli appartamenti e dei ripostigli di piano:

- "a) il corridoio di accesso;
- b) l'impianto di illuminazione;
- c) l'androne di ingresso;
- d) le scale;
- e) gli impianti completi degli ascensori;
- f) il terrazzo comune a copertura dell'intero fabbricato compresa la scala di accesso posizionata all'esterno della scala D;
- g) i 4 locali tecnici posizionati sul terrazzo comune;
- h) le attrezzature che compongono il parco giochi per bambini sistemato su area comune, destinata a viabilità e spazi di manovra dei parcheggi, area concretamente non necessaria a tale scopo in quanto eccedente le effettive necessità reali e di norma."

Le parti comuni ai soli condomini proprietari degli appartamenti:

- "a) gli impianti citofonici;
- b) gli impianti di apertura elettrica della vetrata dell'atrio, con le relative apparecchiature sino all'ingresso delle singole proprietà particolari;
- c) l'antenna centralizzata TV con i relativi centralini e colonne montanti sino alle diramazioni delle singole unità immobiliari;
- d) le aree destinate a verde inclusi gli impianti di irrigazione."

Le parti comuni ai soli condomini proprietari dei posti auto coperti e scoperti:

- "a) le rampe carrabili di accesso ai posti auto e relativi spazi di manovra;
- b) i cancelli automatici di ingresso;
- c) gli impianti di illuminazione;
- d) l'area dove insiste il parco giochi per bambini (di cui al precedente paragrafo)."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

Nel fascicolo del Progetto n. 225315/1986 è stato rinvenuto "Atto di impegno irrevocabile per la costituzione di servitù permanente e inamovibile di elettrodotto a favore del Comune di Roma per la sua azienda comunale elettricità e acque (ACEA) per la linea a 60 kV Lunghezza - Tor Tre Teste" (ALL. 13).

Con suddetto atto i signori **** Omissis ****, proprietari, e la sig.ra **** Omissis ****, usufruttuaria, "si impegnano irrevocabilmente a costituire a favore del Comune di Roma per la sua azienda comunale elettricità e acque (ACEA) sul loro terreno [...] distinto in catasto al Foglio 662 con rata delle p.lle 45 e 46, la servitù permanente e inamovibile di elettrodotto secondo la percorrenza, il numero dei sostegni, le superfici e le modalità appresso descritte".

All'art. 5 suddetto atto riporta: "la servitù costituita comprende il diritto di ACEA e dei suoi aventi causa di collocare, esercire, sorvegliare, mantenere e riparare l'elettrodotto in ogni sua parte o accessorio. A tal fine il personale dipendente dell'ACEA o da esso incaricato ha diritto di libero accesso, passaggio e transito lungo le

zone interessate dalle condutture elettriche di cui sopra. L'ACEA inoltre resta autorizzata a compiere in qualunque tempo gli atti tendenti a rimuovere le cause che possano impedire o ostacolare il buon funzionamento delle condutture e senza che per ciò possa essere richiesto alcun indennizzo. In particolare l'ACEA avrà il diritto di abbattere le coltivazioni arboree che fossero eseguite entro la fascia asservita e di tagliare i rami che venissero a protendersi nelle zone asservite o comunque si avvicinasero in modo che sia dalla stessa ritenuto dannoso o pericoloso per la trasmissione elettrica e servizi accessori, restando ai sottoscritti il legname a d'opera eventualmente risultante."

Nel Regolamento di condominio (All. 14), all'art. 7, sono riportate le seguenti servitù attive e passive:

- "a) Servitù relativa alla rete fognaria ed ai relativi pozzetti, alla rete idrica, ai pluviali, alle colonne di scarico e di esalazione delle acque nere, alle canne fumarie, ai tratti orizzontali e alle colonne montanti delle reti di alimentazione elettrica, telefonica, televisiva, di distribuzione del gas, servitù contro i proprietari dei locali attraversati per consentire l'accesso alle stesse, a favore degli utenti e del personale addetto alla manutenzione ed alle riparazioni;
- b) Servitù di passaggio per il personale degli enti che garantiscono i servizi telefonici, gas, luce e gli eventuali altri servizi per accedere alle loro reti e gli armadi di distribuzione di tali servizi;
- c) Obblighi nascenti dalle convenzioni ed atti d'obbligo stipulati e/o stipulandi con il Comune di Roma ed enti pubblici e privati;
- d) Servitù di passaggio nei confronti del Consorzio stradale esistente sulla Via del Maggiolino denominato CONSORZIO QUARTI DELL'OMO e di cui il condominio fa parte, di quando la strada interessata diventerà patrimonio comunale. Il condominio dovrà contribuire annualmente al pagamento delle quote dovute per il mantenimento della strada. Alle riunioni del Consorzio dovrà partecipare l'Amministratore in rappresentanza del condominio.

Per tutto quanto sopra nulla sarà dovuto a qualsiasi titolo e/o ragione e quindi anche a titolo di indennizzo dalla Società costruttrice."

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Nel fascicolo del Progetto n. 225315/1986 è stato rinvenuto "Atto di impegno irrevocabile per la costituzione di servitù permanente e inamovibile di elettrodotto a favore del Comune di Roma per la sua azienda comunale elettricità e acque (ACEA) per la linea a 60 kV Lunghezza - Tor Tre Teste" (ALL. 13).

Con suddetto atto i signori **** Omissis ****, proprietari, e la sig.ra **** Omissis ****, usufruttuaria, "si impegnano irrevocabilmente a costituire a favore del Comune di Roma per la sua azienda comunale elettricità e acque (ACEA) sul loro terreno [...] distinto in catasto al Foglio 662 con rata delle p.lle 45 e 46, la servitù permanente e inamovibile di elettrodotto secondo la percorrenza, il numero dei sostegni, le superfici e le modalità appresso descritte".

All'art. 5 suddetto atto riporta: "la servitù costituita comprende il diritto di ACEA e dei suoi aventi causa di collocare, esercire, sorvegliare, mantenere e riparare l'elettrodotto in ogni sua parte o accessorio. A tal fine il personale dipendente dell'ACEA o da esso incaricato ha diritto di libero accesso, passaggio e transito lungo le zone interessate dalle condutture elettriche di cui sopra. L'ACEA inoltre resta autorizzata a compiere in qualunque tempo gli atti tendenti a rimuovere le cause che possano impedire o ostacolare il buon funzionamento delle condutture e senza che per ciò possa essere richiesto alcun indennizzo. In particolare l'ACEA avrà il diritto di abbattere le coltivazioni arboree che fossero eseguite entro la fascia asservita e di tagliare i rami che venissero a protendersi nelle zone asservite o comunque si avvicinasero in modo che sia dalla stessa ritenuto dannoso o pericoloso per la trasmissione elettrica e servizi accessori, restando ai sottoscritti il legname a d'opera eventualmente risultante."

Nel Regolamento di condominio (All. 14), all'art. 7, sono riportate le seguenti servitù attive e passive:

- "a) Servitù relativa alla rete fognaria ed ai relativi pozzetti, alla rete idrica, ai pluviali, alle colonne di scarico e di esalazione delle acque nere, alle canne fumarie, ai tratti orizzontali e alle colonne montanti delle reti di

alimentazione elettrica, telefonica, televisiva, di distribuzione del gas, servitù contro i proprietari dei locali attraversati per consentire l'accesso alle stesse, a favore degli utenti e del personale addetto alla manutenzione ed alle riparazioni;

b) Servitù di passaggio per il personale degli enti che garantiscono i servizi telefonici, gas, luce e gli eventuali altri servizi per accedere alle loro reti e gli armadi di distribuzione di tali servizi;

c) Obblighi nascenti dalle convenzioni ed atti d'obbligo stipulati e/o stipulandi con il Comune di Roma ed enti pubblici e privati;

d) Servitù di passaggio nei confronti del Consorzio stradale esistente sulla Via del Maggiolino denominato CONSORZIO QUARTI DELL'OMO e di cui il condominio fa parte, di quando la strada interessata diventerà patrimonio comunale. Il condominio dovrà contribuire annualmente al pagamento delle quote dovute per il mantenimento della strada. Alle riunioni del Consorzio dovrà partecipare l'Amministratore in rappresentanza del condominio.

Per tutto quanto sopra nulla sarà dovuto a qualsiasi titolo e/o ragione e quindi anche a titolo di indennizzo dalla Società costruttrice."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

L'appartamento di cui trattasi è ubicato al terzo piano di un fabbricato, realizzato a metà degli anni Novanta, costituito di n. 4 piani fuoriterza (piano terra e n. 3 in elevazione) e n. 2 piani seminterrati.

Il fabbricato ha struttura in calcestruzzo armato e copertura piana.

Le facciate sono rivestite in cortina di laterizio con frontalini, interno dei balconi e sottobalconi intonacati e tinteggiati. Si presentano in uno stato di conservazione buono.

L'accesso al fabbricato avviene da Via del Maggiolino 52 e 54 mediante n. 3 cancelli metallici, di cui uno pedonale e n. 2 carrabili (uno per ogni civico), da cui si accede a corsello carrabile, asfaltato che circonda tutto il fabbricato. L'accesso alla scala D, ultima dell'edificio, avviene mediante portone in ferro e vetro. L'androne e i pianerottoli sono pavimentati in marmo e hanno pareti intonacate e tinteggiate.

L'appartamento è sito al terzo e ultimo piano, ha esposizione singola, affaccia a nord su distacco condominiale, confina a est con altra unità immobiliare e a ovest e a sud con il corridoio comune della Scala D ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e balconcino. Ha un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. All. 3). Mostra un livello di conservazione discreto, è però visibile una macchia sul soffitto dovuta a una infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo condominiale soprastante. L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: soggiorno, angolo cottura e antibagno in parquet prefinito montato a correre; bagno in gres porellanato; balcone in klinker.

Pareti: soggiorno e antibagno intonacate e tinteggiate; parete attrezzata dell'angolo cottura in piastrelle di gres porcellanato; bagno in lastre di gres porcellanato fino ad un'altezza di 2,40 m e la restante parte intonacata e tinteggiata.

Soffitti: controsoffitti in cartongesso e tinteggiati con tinta a tempera.

Infissi esterni: porte finestre in legno con doppio vetro e avvolgibili in pvc; portoncino di ingresso blindato.

Infissi interni: porte in legno a doppia specchiatura.

Impianti: impianto elettrico con quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico salvavita; impianto a gas non a incamiciato; impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione BIASI; impianto di condizionamento con motore esterno IRSAP e uno split interno; impianto videocitofonico.

(Cfr. All. 2)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Il posto auto di cui trattasi è ubicato in area scoperta al piano terra a servizio di un fabbricato, realizzato a metà degli anni Novanta.

L'accesso all'area a servizio del fabbricato avviene da Via del Maggiolino 52 e 54 mediante n. 3 cancelli metallici, di cui uno pedonale e n. 2 carrabili (uno per ogni civico), da cui si accede a corsello carrabile, asfaltato che circonda tutto il fabbricato.

Il posto auto è sito nello slargo a nord est rispetto al fabbricato in fondo al corsello carrabile. E' sito nella fila centrale dei parcheggi a pettine. Confina a nord con area di manovra, a est con posto auto all'int. 73, a ovest con posto auto all'int. 75 e a sud con posto auto all'int. 55. Mostra un livello di conservazione discreto. E' pavimentato in blocchetti di calcestruzzo.

(Cfr. All. 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

L'appartamento è occupato dalla parte debitrice che vi abita con il figlio maggiorenne.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Il posto auto è nella disponibilità della parte debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1989 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco VENTURA	04/12/1989	123987	15873
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/12/1989	116608	66170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luciana FIUMARA	17/09/2007	24456	14370
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	18/09/2007	167258	72448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del 04/12/1989, Notaio Franco VENTURA, rep. 123987, racc. 12873, (All. 6) la società **** Omissis **** acquista il terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui è sito l'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1989 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco VENTURA	04/12/1989	123987	15873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/12/1989	116608	66170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luciana FIUMARA	17/09/2007	24456	14370

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	18/09/2007	167258	72448
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del 04/12/1989, Notaio Franco VENTURA, rep. 123987, racc. 12873, (All. 6) la società **** Omissis **** acquista il terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui è sito l'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Roma il 18/09/2007
 Reg. gen. 167259 - Reg. part. 41902
 Quota: 1/1
 Importo: € 210.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 140.000,00
 Percentuale interessi: 4,00 %
 Rogante: Notaio Luciana FIUMARA
 Data: 17/09/2007
 N° repertorio: 24457
 N° raccolta: 14371
 Note: Dalla nota di trascrizione l'ipoteca risulta gravare solo sull'appartamento (Bene 1) e non sul posto auto (Bene 2)
- Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
 Iscritto a Roma il 01/12/2023
 Reg. gen. 146264 - Reg. part. 22682
 Quota: 1/1
 Importo: € 298.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 294.082,30
 Rogante: Tribunale di Civitavecchia

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 26/04/2024
Reg. gen. 50206 - Reg. part. 38191
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 01/12/2023
Reg. gen. 146264 - Reg. part. 22682
Quota: 1/1
Importo: € 298.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 294.082,30
Rogante: Tribunale di Civitavecchia
Data: 02/04/2019
N° repertorio: 446

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 26/04/2024
Reg. gen. 50206 - Reg. part. 38191
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3



Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008 in "Città da ristrutturare - prevalentemente per attività - Programma integrato 1".

Non è censito nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 DAC n. 60 del 27/06/2024.

La porzione di fabbricato in cui è sito l'immobile non è vincolato da PTPR della Regione Lazio. E' indicata una nota nella Tavola D cod. 058091_P383 che riporta: "Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti. Vedi parere."

(ALL. 1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

L'area in cui è sito l'immobile ricade da PRG approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008 in "Città da ristrutturare - prevalentemente per attività - Programma integrato 1".

Non è censita nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 DAC n. 60 del 27/06/2024.

La porzione di area in cui è sito l'immobile non è vincolata da PTPR della Regione Lazio. E' indicata una nota nella Tavola D cod. 058091_P383 che riporta: "Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti. Vedi parere."

(ALL. 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Titoli edilizi: Progetto n. 22317 del 28/06/1972; Progetto di riesame n. 225315 del 13/11/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 844/C del 08/07/1989; Progetto di voltura n. 32604 del 19/04/1990 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1027/C del 04/06/1990; Progetto in variante n. 1713 del 10/01/1991 (elaborati grafici irreperibili) per cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991; Istanza di Condono n. 0/39972/20 del 27/02/1995, ai sensi della L 724/1994, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria nn. 176599 del 29/05/1999; DIA prot. CG10145 del 23/02/2006; DIA prot. QI25324 del 03/04/2006; DIA prot. CG49951 del 07/09/2006; DIA prot. 63037 del 02/11/2006; DIA prot. CG56472 del 19/07/2012; DIA prot. CG97567 del 13/12/2012; Istanza di Condono n. 0/538703/0 del 06/12/2004, ai sensi della L. 326/2003, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 361669 del 15/11/2013.

Al fine di individuare i titoli edilizi che hanno legittimato lo stato dei luoghi, sono stati effettuati accessi agli atti presso i seguenti uffici: Dipartimento PAU del Comune di Roma, Ufficio Condono, UOT del Municipio V.

E sono stati rinvenuti i seguenti titoli e pratiche edilizie.

Presso il Dipartimento PAU:

1) Fascicolo di progetto 44541/1991 all'interno del quale erano presenti:

1a) Progetto di edificio residenziale sito in Via Sestriere, diverso da quello di nostro interesse;

1b) Progetto n. 22317 del 28/06/1972, per realizzazione di un capannone industriale rettangolare in Via del

Maggiolino 52-54, richiedente **** Omissis ****, che ha ricevuto parere contrario perché l'area era soggetta a esproprio (ALL. 8A);

1c) Progetto di riesame n. 225315 del 13/11/1986, per realizzazione di un capannone industriale rettangolare in Via del Maggiolino 52-54, richiedente **** Omissis ****, per cui è stata rilasciata Concessione n. 844/C del 08/07/1989 (ALL. 8B);

1d) Progetto di voltura n. 32604 del 19/04/1990, privo di elaborati grafici, richiedente **** Omissis ****, per cui è stata rilasciata Concessione n. 1027/C del 04/06/1990, per capannone industriale in Via del Maggiolino, alle stesse condizioni della precedente Concessione (ALL. 8C);

1e) Progetto in variante n. 1713 datati 23/02/1991 con soli elaborati grafici (annullati) rappresentanti l'edificio nella forma e consistenza attuale ma con destinazione d'uso industriale e relazioni tecniche (ALL. 8D).

2) Fascicolo di progetto 1713/1991, all'interno del quale erano presenti:

2a) Progetto in variante di edificio residenziale sito in Via Sestriere, diverso da quello di nostro interesse;

2b) Progetto in variante con aumento di cubatura n. 1713 del 10/01/1991, privo di elaborati grafici (vedi attestazione di irreperibilità prot. 206206 del 14/10/2025 in ALL. 8E), richiedente **** Omissis ****, per capannone industriale in Via del Maggiolino, per cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991 (ALL. 8E).

Si precisa che per il Progetto 1713/1991 sono disponibili elaborati grafici annullati (trovati all'interno del fascicolo di progetto 44541/1991 - punto 1e, ALL. 8D). Non sono disponibili elaborati grafici approvati, e su cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991 (vedi attestazione di irreperibilità prot. 206206 del 14/10/2025 in ALL. 8E).

Presso l'Ufficio Condonò:

- Istanza di Condonò n. 0/39972/20, ai sensi della L 724/1994, per frazionamento e variazione di destinazione d'uso a uffici, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 176599 del 29/05/1999, che sana il sub. 532 da cui deriva l'attuale sub. 704 insieme ad altri (ALL. 9);

- Istanza di Condonò n. 0/538703/0 del 06/12/2004, ai sensi della L.326/2003, per ristrutturazione, frazionamento e variazione di destinazione d'uso a residenziale, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 361669 del 15/11/2013 (ALL. 10).

Presso l'UOT del Municipio V (ALL. 11):

- DIA prot. CG10145 del 23/02/2006, presentata da **** Omissis **** ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, per Manutenzione Straordinaria riguardante "ampliamento di porte finestre mediante la demolizione della parte a bandiera, sostituzione dell'attuale protezione dei balconi con ringhiere in ferro, manutenzione straordinaria delle facciate dell'edificio mediante posa in opera di materiale edilizio e cortina, opere di finitura e da pittore" (ALL. 11A);

- DIA prot. QI25324 del 03/04/2006, presentata da **** Omissis **** ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/01, per Manutenzione Straordinaria riguardante "posa in opera di cortina sulle facciate del fabbricato ove non già preesistente al fine di renderle omogenee per intero, sostituzione della pavimentazione in gonna delle scale e dei corridoi condominiali con pavimenti in travertino, lievi modifiche di tramezzature al parcheggio interrato, adeguamento delle rampe per l'accesso dell'autorimessa interrata e sistemazione superficiale delle aree esterne (aiuole, vialetti, siepi ecc.)" (ALL. 11B);

- DIA prot. CG49951 del 07/09/2006, presentata da **** Omissis **** ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, per Manutenzione Straordinaria riguardante "realizzazione di un nuovo locale tecnico esterno ad uso Cabina ACEA, in sostituzione di quello esistente che non è più idoneo secondo le nuove norme ACEA, essendo interrato e verrà tombato"(ALL. 11C);

- DIA prot. 63037 del 02/11/2006, presentata da **** Omissis **** ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, per Ristrutturazione Edilizia e Manutenzione Straordinaria per adeguamento alle norme antincendio (ALL. 11D);

- DIA prot. CG56472 del 19/07/2012, presentata da **** Omissis **** ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR 380/01, per Restauro e Risanamento Conservativo riguardante il ripristino del numero delle uu.ii. dei soli magazzini al piano S1 (ALL. 11E);

- DIA prot. CG97567 del 13/12/2012, presentata da **** Omissis **** ai sensi dell'art. 22, comma 3, del DPR

380/01, per Ristrutturazione Edilizia RE2 riguardante il frazionamento di un magazzino al piano S1 in n. 6 magazzini (ALL. 11F).

L'ultimo titolo edilizio rilasciato per l'immobile oggetto di stima è la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 361669 del 15/11/2013 (ALL. 10).

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale (ultima in atti del catasto) presente nel fascicolo di condono n. 0/538703/0 del 06/12/2004 e richiamata nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 361669 del 15/11/2013 (cfr. ALL. 3 e 10).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Titoli edilizi: Progetto n. 22317 del 28/06/1972; Progetto di riesame n. 225315 del 13/11/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 844/C del 08/07/1989; Progetto di voltura n. 32604 del 19/04/1990 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1027/C del 04/06/1990; Progetto in variante n. 1713 del 10/01/1991 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991; DIA prot. CG10145 del 23/02/2006; DIA prot. QI25324 del 03/04/2006; DIA prot. CG49951 del 07/09/2006; DIA prot. 63037 del 02/11/2006; DIA prot. CG56472 del 19/07/2012; DIA prot. CG97567 del 13/12/2012.

Al fine di individuare i titoli edilizi che hanno legittimato lo stato dei luoghi, sono stati effettuati accessi agli atti presso i seguenti uffici: Dipartimento PAU del Comune di Roma, Ufficio Condono, UOT del Municipio V.

E sono stati rinvenuti i seguenti titoli e pratiche edilizie.

Presso il Dipartimento PAU:

- 1) Fascicolo di progetto 44541/1991 all'interno del quale erano presenti:
 - 1a) Progetto di edificio residenziale sito in Via Sestriere, diverso da quello di nostro interesse;
 - 1b) Progetto n. 22317 del 28/06/1972, per realizzazione di un capannone industriale rettangolare in Via del Maggiolino 52-54, richiedente **** Omissis ****, che ha ricevuto parere contrario perché l'area era soggetta a esproprio (ALL. 8A);
 - 1c) Progetto di riesame n. 225315 del 13/11/1986, per realizzazione di un capannone industriale rettangolare in Via del Maggiolino 52-54, richiedente **** Omissis ****, per cui è stata rilasciata Concessione n. 844/C del 08/07/1989 (ALL. 8B);
 - 1d) Progetto di voltura n. 32604 del 19/04/1990, privo di elaborati grafici, richiedente **** Omissis ****, per cui è stata rilasciata Concessione n. 1027/C del 04/06/1990, per capannone industriale in Via del Maggiolino, alle stesse condizioni della precedente Concessione (ALL. 8C);
 - 1e) Progetto in variante n. 1713 datati 23/02/1991 con soli elaborati grafici (annullati) rappresentanti l'edificio nella forma e consistenza attuale ma con destinazione d'uso industriale e relazioni tecniche (ALL. 8D).
- 2) Fascicolo di progetto 1713/1991, all'interno del quale erano presenti:
 - 2a) Progetto in variante di edificio residenziale sito in Via Sestriere, diverso da quello di nostro interesse;
 - 2b) Progetto in variante con aumento di cubatura n. 1713 del 10/01/1991, privo di elaborati grafici (vedi attestazione di irreperibilità prot. 206206 del 14/10/2025 in ALL. 8E), richiedente **** Omissis ****, per capannone industriale in Via del Maggiolino, per cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991 (ALL. 8E).

Si precisa che per il Progetto 1713/1991 sono disponibili elaborati grafici annullati (trovati all'interno del fascicolo di progetto 44541/1991 - punto 1e, ALL. 8D). Non sono disponibili elaborati grafici approvati, e su cui

è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991 (vedi attestazione di irreperibilità prot. 206206 del 14/10/2025 in ALL. 8E).

Presso l'Ufficio Condonò:

- Istanze di Condonò n. 0/39972, sott. da 1 a 20, per frazionamento e variazione di destinazione d'uso a uffici, per cui sono state rilasciate Concessioni Edilizie in Sanatoria nn. 176563, 176564, 176569, 176570, 176574, 176575, 176576, 176176582, 176585, 176587, 176592, 176591, 176593, 176594, 176598, 176596, 176599 del 29/05/1999 (ALL. 9);
- Istanza di Condonò n. 0/538703/0 del 06/12/2004, per ristrutturazione, frazionamento e variazione di destinazione d'uso a residenziale, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 361669 del 15/11/2013 (ALL. 10).

Nessuna delle istanze e dei condoni sopra indicate riguarda le aree esterne e quindi il posto auto oggetto di stima.

Presso l'UOT del Municipio V (ALL. 11):

- DIA prot. CG10145 del 23/02/2006, presentata da **** Omissis **** ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, per Manutenzione Straordinaria riguardante "ampliamento di porte finestre mediante la demolizione della parte a bandiera, sostituzione dell'attuale protezione dei balconi con ringhiere in ferro, manutenzione straordinaria delle facciate dell'edificio mediante posa in opera di materiale edilizio e cortina, opere di finitura e da pittore" (ALL. 11A);
- DIA prot. Q125324 del 03/04/2006, presentata da **** Omissis **** ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/01, per Manutenzione Straordinaria riguardante "posa in opera di cortina sulle facciate del fabbricato ove non già preesistente al fine di renderle omogenee per intero, sostituzione della pavimentazione in gonna delle scale e dei corridoi condominiali con pavimenti in travertino, lievi modifiche di tramezzature al parcheggio interrato, adeguamento delle rampe per l'accesso dell'autorimessa interrata e sistemazione superficiale delle aree esterne (aiuole, vialetti, siepi ecc.)" (ALL. 11B);
- DIA prot. CG49951 del 07/09/2006, presentata da **** Omissis **** ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, per Manutenzione Straordinaria riguardante "realizzazione di un nuovo locale tecnico esterno ad uso Cabina ACEA, in sostituzione di quello esistente che non è più idoneo secondo le nuove norme ACEA, essendo interrato e verrà tombato" (ALL. 11C);
- DIA prot. 63037 del 02/11/2006, presentata da **** Omissis **** ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, per Ristrutturazione Edilizia e Manutenzione Straordinaria per adeguamento alle norme antincendio (ALL. 11D);
- DIA prot. CG56472 del 19/07/2012, presentata da **** Omissis **** ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR 380/01, per Restauro e Risanamento Conservativo riguardante il ripristino del numero delle uu.ii. dei soli magazzini al piano S1 (ALL. 11E);
- DIA prot. CG97567 del 13/12/2012, presentata da **** Omissis **** ai sensi dell'art. 22, comma 3, del DPR 380/01, per Ristrutturazione Edilizia RE2 riguardante il frazionamento di un magazzino al piano S1 in n. 6 magazzini (ALL. 11F).

L'ultimo titolo edilizio presentato per l'immobile oggetto di stima è la DIA prot. 63037 del 02/11/2006 (ALL. 11D).

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici della DIA prot. 63037 del 02/11/2006 (cfr. ALL. 3 e 11D).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52, SCALA D, INTERNO 39, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 595,14

Con comunicazione del 24/09/2025, l'Amministratore del condominio dichiara che:

- per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano pendenze economiche;
- non sono state deliberate spese straordinarie per la scala D.

Per gli obblighi nei confronti del condominio si rimanda al Capitolo V "Diritti e doveri dei condomini" del Regolamento di Condominio (All. 14).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL MAGGIOLINO 52-54, INTERNO 74, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli oneri condominiali relativi al posto auto sono inclusi in quelli indicati per l'appartamento al Bene 1.

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) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3
Appartamento sito in Roma, località Tor Sapienza, in Via del Maggiolino n. 52, scala D, piano 3, int. 39, dati catastali Fg. 662, part. 1299, sub. 704, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 41 mq, escluse aree scoperte 39 mq, rendita 325,37 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 39,00 mq, superficie netta di 31,00 mq, superficie balconi di 3,80 mq, superficie convenzionale di 40,14 mq ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e balconcino. L'appartamento ha esposizione singola, affaccia a nord su distacco condominiale, confina a est con altra unità immobiliare e a sud e a ovest con il corridoio comune della Scala D. Titoli edilizi: Progetto n. 22317 del 28/06/1972; Progetto di riesame n. 225315 del 13/11/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 844/C del 08/07/1989; Progetto di voltura n. 32604 del 19/04/1990 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1027/C del 04/06/1990; Progetto in variante n. 1713 del 10/01/1991 (elaborati grafici irreperibili) per cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991; Istanza di Condonò n. 0/39972/20, ai sensi della L. 724/1994, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 176599 del 29/05/1999; DIA prot. CG10145 del 23/02/2006; DIA prot. QI25324 del 03/04/2006; DIA prot. CG49951 del 07/09/2006; DIA prot. 63037 del 02/11/2006; Istanza di Condonò

n. 0/538703/0 del 06/12/2004, ai sensi della L.326/2003, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 361669 del 15/11/2013. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla parte debitrice che vi abita con il figlio maggiorenne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 662, Part. 1299, Sub. 704, Zc. 6, Categoria A2

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

METODO COMPARATIVO

Considerata la disponibilità di dati relativi a recenti compravendite di immobili, situati nello stesso fabbricato e similari a quello oggetto di stima, si effettua la stima per comparazione mediante il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

L'MCA consta di n. 3 fasi:

- 1) il reperimento e l'analisi dei DATI relativi a compravendite di immobili similari nella zona, c.d. "comparabili";
- 2) lo studio dell'incidenza delle differenti caratteristiche dei comparabili e lo svolgimento della ANALISI DEI PREZZI MARGINALI;
- 3) la VALUTAZIONE mediante l'applicazione dei prezzi marginali ai prezzi di compravendita dei comparabili, la verifica della divergenza tra i prezzi corretti e il calcolo della media tra i prezzi corretti non divergenti.

DATI

Sono state reperite le compravendite di n. 4 immobili, siti nello stesso fabbricato di quello oggetto di stima, che presentano le seguenti caratteristiche:

A - appartamento:

- compravenduto n. 5 mesi fa al prezzo di 85.000,00 €;
- SUL di 38,00 mq;
- superficie balconi 3,30 mq;
- venduto con posto auto di 11,00 mq e senza cantina;
- sito al secondo piano.

B - appartamento:

- compravenduto n. 6 mesi fa al prezzo di 75.000,00 €;
- SUL di 38,00 mq;
- superficie balconi 3,30 mq;
- venduto senza posto auto e senza cantina;
- sito al terzo piano.

C - appartamento:

- compravenduto n. 4 mesi fa al prezzo di 87.500,00 €;
- SUL di 38,00 mq;
- superficie balconi 3,30 mq;
- venduto con posto auto di 12,00 mq e senza cantina;
- sito al secondo piano.

D - appartamento:

- compravenduto n. 7 mesi fa al prezzo di 100.000,00 €;
- SUL di 40,00 mq;
- superficie balconi 3,30 mq;
- venduto con posto auto di 12,00 mq e con cantina di 7,00 mq;
- sito al terzo piano.

Tutti gli appartamenti (A, B, C e D):

- sono dotati di un solo bagno;
- sono in uno stato di conservazione discreto.

Suddetti immobili vengono assunti, nella presente stima, come "comparabili".

Si riassumono di seguito le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

O - appartamento:

- SUL di 39,00 mq;

- superficie balconi 3,80 mq;
- venduto con posto auto di 11,00 mq e senza cantina;
- sito al terzo piano.

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D	O
	Prezzo (€)	85.000	75.000	87.500	100.000	-
1	Data (mesi)	5	6	4	7	0
2	Superficie principale (mq)	38,00	38,00	38,00	40,00	39,00
3	Balconi (mq)	3,30	3,30	3,30	3,30	3,80
4	Posto Auto (mq)	11,00	0,00	12,00	12,00	11,00
5	Cantina (mq)	0,00	0,00	0,00	7,00	0,00
6	Livello di Piano (n.)	2	3	2	3	3

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per ognuna delle caratteristiche dei comparabili viene calcolato il prezzo marginale, cioè l'incidenza della singola caratteristica sul prezzo totale.

1) Data (mesi)

Il prezzo marginale relativo alla data della compravendita è dato dal prodotto tra il prezzo della compravendita e l'andamento mensile del mercato immobiliare nella zona. Si sono, pertanto, estratte le quotazioni immobiliari OMI nella Zona Suburbana/TOR SAPIENZA-ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (Viale Giorgio De Chirico) - Codice zona E14 - Microzona catastale n. 109, per abitazioni civili, sia per il secondo semestre 2023 che per il secondo semestre 2024. I valori medi di ognuna delle quotazioni sono pari a:

Il semestre 2023 = 2.375,00 €/mq

Il semestre 2024 = 2.225,00 €/mq

L'andamento annuo del mercato immobiliare è dato dalla formula:

$(MAX - min) / min$

$(2.375,00 - 2.225,00) / 2.225,00 = 0,0674157 = 6,7\%$

L'andamento mensile è pari a:

andamento annuo/12

$0,0674157 \cdot 12 = 0,0056179 = 0,5\%$

Si hanno, pertanto, i seguenti prezzi marginali:

Prezzo marginale data A = $85.000,00 \times 0,0056179 = 477,53 \text{ €/mese} \times 5 \text{ mesi} = 2.387,64 \text{ €}$

Prezzo marginale data B = $75.000,00 \times 0,0056179 = 421,35 \text{ €/mese} \times 6 \text{ mesi} = 2.528,09 \text{ €}$

Prezzo marginale data C = $87.500,00 \times 0,0056179 = 491,57 \text{ €/mese} \times 4 \text{ mesi} = 1.966,29 \text{ €}$

Prezzo marginale data D = $100.000,00 \times 0,0056179 = 561,80 \text{ €/mese} \times 7 \text{ mesi} = 3.932,58 \text{ €}$

2) Superficie Utile Lorda (SUL) (mq)

Il prezzo marginale relativo alla SUL è dato dal prodotto tra il minore dei prezzi unitari dei comparabili e il rapporto di posizione (sigma).

I prezzi unitari sono calcolati dividendo il prezzo della compravendita per la superficie convenzionale.



La superficie convenzionale è data dalle superfici (vani principali, balconi, posto auto e cantina) moltiplicate per il relativo indice mercantile.

Per la superficie principale si assume un indice mercantile pari a 1.

Per la superficie dei balconi si assume un indice mercantile pari a 0,3.

Per la superficie di posto auto e cantine si assume un indice mercantile pari a 0,25.

Quindi:

Superficie convenzionale A = $38,00 + (3,30 \times 0,3) + (11,00 \times 0,25) = 41,74$ mq

Superficie convenzionale B = $38,00 + (3,30 \times 0,3) = 38,99$ mq

Superficie convenzionale C = $38,00 + (3,30 \times 0,3) + (12,00 \times 0,25) = 41,99$ mq

Superficie convenzionale D = $40,00 + (3,30 \times 0,3) + (11,00 \times 0,25) + (7,00 \times 0,25) = 45,74$ mq

I prezzi unitari sono, quindi, i seguenti:

Prezzo unitario A = $85.000,00/41,74 = 2.036,42$ €/mq

Prezzo unitario B = $75.000,00/38,99 = 1.923,57$ €/mq (min)

Prezzo unitario C = $87.500,00/41,99 = 2.083,83$ €/mq

Prezzo unitario D = $100.000,00/45,74 = 2.186,27$ €/mq (MAX)

Il rapporto di posizione (sigma) è dato dal rapporto tra il minore e il maggiore dei prezzi unitari:

sigma = min/ MAX = $1.923,57 / 2.186,27 = 0,879841$

Pertanto:

Prezzo marginale SUL = $1.923,57 \times 0,879841 = 1.692,4357$ €/mq

E il prezzo marginale SUL dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SUL e la differenza di superficie con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SUL A = (SUL O - SUL A) x Prezzo marginale SUL = $(39,00 - 38,00) \times 1.692,4357 = 1.692,44$ €

Prezzo marginale SUL B = (SUL O - SUL B) x Prezzo marginale SUL = $(39,00 - 38,00) \times 1.692,4357 = 1.692,44$ €

Prezzo marginale SUL C = (SUL O - SUL C) x Prezzo marginale SUL = $(39,00 - 38,00) \times 1.692,4357 = 1.692,44$ €

Prezzo marginale SUL D = (SUL O - SUL D) x Prezzo marginale SUL = $(39,00 - 40,00) \times 1.692,4357 = -1.692,44$ €

3) Superficie balconi (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie dei balconi è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SUL e l'indice mercantile assunto per i balconi:

Prezzo marginale SupBal = Prezzo marginale SUL x indice mercantile balconi = $1.692,4357 \times 0,3 = 507,73$ €/mq

E il prezzo marginale SupBal dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SupBal e la differenza di superficie dei balconi con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SupBal A = (SupBal O - SupBal A) x Prezzo marginale SupBal = $(3,80 - 3,30) \times 507,73 = 253,87$ €

Prezzo marginale SupBal B = (SupBal O - SupBal B) x Prezzo marginale SupBal = $(3,80 - 3,30) \times 507,73 = 253,87$ €

Prezzo marginale SupBal C = (SupBal O - SupBal C) x Prezzo marginale SupBal = $(3,80 - 3,30) \times 507,73 = 253,87$ €

Prezzo marginale SupBal D = (SupBal O - SupBal D) x Prezzo marginale SupBal = $(3,80 - 3,30) \times 507,73 = 253,87$ €

4) Superficie posto auto (mq)

Considerando il posto auto come accessorio indiretto della superficie principale, il prezzo marginale relativo alla sua superficie è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SUL e l'indice mercantile assunto per il posto auto:

Prezzo marginale SupPA = Prezzo marginale SUL x indice mercantile PA = $1.692,4357 \times 0,25 = 423,11$ €/mq

E il prezzo marginale SupPA dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della

SupPA e la differenza di superficie dei balconi con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SupPA A = (SupPA O - SupPA A) x Prezzo marginale SupPA = (11,00 - 11,00) x 423,11 = 0,00 €

Prezzo marginale SupPA B = (SupPA O - SupPA B) x Prezzo marginale SupPA = (11,00 - 0,00) x 423,11 = 4.654,20 €

Prezzo marginale SupPA C = (SupPA O - SupPA C) x Prezzo marginale SupPA = (11,00 - 12,00) x 423,11 = -423,11 €

Prezzo marginale SupPA D = (SupPA O - SupPA D) x Prezzo marginale SupPA = (11,00 - 12,00) x 423,11 = -423,11 €

5) Superficie cantina (mq)

Allo stesso modo che per il posto auto, considerando la cantina come accessorio indiretto della superficie principale, il prezzo marginale relativo alla sua superficie è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SUL e l'indice mercantile assunto per il posto auto:

Prezzo marginale SupCan = Prezzo marginale SUL x indice mercantile Can = 1.692,4357 x 0,25 = 423,11 €/mq

E il prezzo marginale SupCan dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SupCan e la differenza di superficie dei balconi con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SupCan A = (SupCan O - SupCan A) x Prezzo marginale SupCan = (0,00 - 0,00) x 423,11 = 0,00 €

Prezzo marginale SupCan B = (SupCan O - SupCan B) x Prezzo marginale SupCan = (0,00 - 0,00) x 423,11 = 0,00 €

Prezzo marginale SupCan C = (SupCan O - SupCan C) x Prezzo marginale SupCan = (0,00 - 0,00) x 423,11 = 0,00 €

Prezzo marginale SupCan D = (SupCan O - SupCan D) x Prezzo marginale SupCan = (0,00 - 7,00) x 423,11 = -2.961,76 €

6) Livello di piano

Dato che i comparabili A e C sono siti o allo stesso piano o a un piano inferiore rispetto all'immobile oggetto di stima, il prezzo marginale relativo al livello di piano si calcola moltiplicando il prezzo di compravendita per l'indice mercantile del livello di piano. Si è individuato un indice mercantile del livello di piano pari a -0,50%.

Pertanto:

Prezzo marginale livello di piano A = 85.000,00 x 0,50% = 425,00 €/piano x 1 piano = 425,00 €

Prezzo marginale livello di piano B = 75.000,00 x 0,50% = 375,00 €/piano x 0 piani = 0,00 €

Prezzo marginale livello di piano C = 87.500,00 x 0,50% = 437,50 €/piano x 1 piano = 437,50 €

Prezzo marginale livello di piano D = 100.000,00 x 0,50% = 500,00 €/piano x 0 piani = 0,00 €

VALUTAZIONE

Una volta individuati i prezzi marginali relativi ad ognuna delle caratteristiche dei comparabili, si passa alla fase di valutazione mediante l'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche quantificate nei dati e si ottengono così i prezzi corretti.

	Prezzo caratteristica e	A	B	C	D
	Prezzo	85.000,00	75.000,00	87.500,00	100.000,00
1	Data (mesi)	2.387,64	2.528,09	1.966,29	3.932,58
2	Superficie principale (mq)	1.692,44	1.692,44	1.692,44	-1.692,44

3	Balconi (mq)	253,87	253,87	253,87	253,87
4	Posto Auto (mq)	0,00	4.654,20	-423,11	-423,11
5	Cantina (mq)	0,00	0,00	0,00	-2.961,76
6	Livello di Piano (n.)	425,00	0,00	437,50	0,00
	Prezzo corretto	89.758,94	84.128,59	91.426,98	99.109,14

Si verifica poi che la divergenza percentuale assoluta ($d = (MAX - min)/min$) fra i prezzi corretti così ottenuti sia inferiore al 10%.

Nel caso di specie:

$$d(ABCD) = (99.109,14 - 84.128,59) / 84.128,59 = 17,81 \% (>10\%)$$

Si esclude, pertanto, il prezzo corretto maggiormente divergente (in questo caso D) e si verifica che la divergenza percentuale assoluta tra gli altri due prezzi corretti sia inferiore al 10%:

$$d(ABC) = (91.426,98 - 84.128,59) / 84.128,59 = 8,68 \% (<10\%)$$

Verificato ciò, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (O) mediante la media dei prezzi corretti dei comparabili A, B e C.

Quindi:

$$\text{Valore O} = (\text{Prezzo corretto A} + \text{Prezzo corretto B} + \text{Prezzo corretto C}) / 3 = (89.758,94 + 84.128,59 + 91.426,98) / 3 = 88.438,17 \text{ €}.$$

- Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T**
 Posto auto scoperto, di pertinenza dell'appartamento al Bene 1, sito in Roma, località Tor Sapienza, in Via del Maggiolino n. 52-54, piano T, int. 74, dati catastali Fg. 662, part. 1299, sub. 824, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita 23,86 euro. Il posto auto ha superficie di 11,00 mq, e superficie convenzionale di 2,75 mq. Confina a nord con area di manovra, a est con posto auto all'int. 73, a ovest con posto auto all'int. 75 e a sud con posto auto all'int. 55. Titoli edilizi: Progetto n. 22317 del 28/06/1972; Progetto di riesame n. 225315 del 13/11/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 844/C del 08/07/1989; Progetto di voltura n. 32604 del 19/04/1990 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1027/C del 04/06/1990; Progetto in variante n. 1713 del 10/01/1991 (elaborati grafici irreperibili) per cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991; DIA prot. CG10145 del 23/02/2006; DIA prot. QI25324 del 03/04/2006; DIA prot. CG49951 del 07/09/2006; DIA prot. 63037 del 02/11/2006. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: il posto auto è nella disponibilità della parte debitrice.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 662, Part. 1299, Sub. 824, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 La stima del valore del posto auto è calcolata e compresa nella stima dell'appartamento di cui al Bene 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D,	40,14 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		

interno 39, piano 3				
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T	2,75 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	
Valore di stima:				€ 0,00

Valore di stima: € 88.438,17

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancata garanzia per vizi occulti ed evizione	10,00	%

Valore finale di stima: € 79.594,35

In cifra tonda: € 79.600,00

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

Roma, li 21/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL1_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL3_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL4_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL4A_BENE 1_DOCFA FUS FRAZ CDU A10-A2 DEL 7-10-2005
- ✓ Altri allegati - ALL4B_BENE 2_DOCFA FRAZ ES RAPPR GRAF BCNC DEL 27-11-2006
- ✓ Altri allegati - ALL5_VISURE IPOTECARIE

- ✓ Altri allegati - ALL6_ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO VENTURA DEL 4-12-1989 REP 123987 RACC 15873
- ✓ Altri allegati - ALL7_ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO FIUMARA DEL 17-9-2007 REP 24456 RACC 14370
- ✓ Altri allegati - ALL8A_PROG 22317-72
- ✓ Altri allegati - ALL8B_PROG RIESAME 225315-86 CONC 844C-89
- ✓ Altri allegati - ALL8C_PROG VOLTURA 32604-90 CONC 1027C-90
- ✓ Altri allegati - ALL8D_PROG VARIANTE 1713-91 IN FASC 225315-86
- ✓ Altri allegati - ALL8E_PROG VARIANTE 1713-91 CONC 1341C-91
- ✓ Altri allegati - ALL9_DOMANDA CONDONO 0-39972-20 E CONC ED IN SAN 176599 DEL 29-5-1999
- ✓ Altri allegati - ALL10_DOMANDA CONDONO 0-538703-0 E CONC ED IN SAN 361669 DEL 15-11-2013
- ✓ Altri allegati - ALL11_UOT MUN V_RISPOSTA ACCESSO ATTI
- ✓ Altri allegati - ALL11A_DIA PROT CG10145 DEL 23-2-2006
- ✓ Altri allegati - ALL11B_DIA PROT QI25324 DEL 3-4-2006
- ✓ Altri allegati - ALL11C_DIA PROT CG49951 DEL 7-9-2006
- ✓ Altri allegati - ALL11D_DIA PROT 63037 DEL 2-11-2006
- ✓ Altri allegati - ALL11E_DIA PROT CG56472 DEL 19-07-2012
- ✓ Altri allegati - ALL11F_DIA PROT CG97567 DEL 13-12-2012
- ✓ Altri allegati - ALL12A_ATTO OBBLIGO NOTAIO CINOTTI REP 37468 RACC 9897 DEL 15-6-1989
- ✓ Altri allegati - ALL12B_ATTO OBBLIGO NOTAIO RIBOLDI REP 20631 RACC 3165 DEL 18-7-1991
- ✓ Altri allegati - ALL13_SERVITU ELETTRDOTTO
- ✓ Altri allegati - ALL14_REGOLAMENTO CONDOMINIO

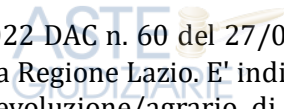


LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3
Appartamento sito in Roma, località Tor Sapienza, in Via del Maggiolino n. 52, scala D, piano 3, int. 39, dati catastali Fg. 662, part. 1299, sub. 704, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 41 mq, escluse aree scoperte 39 mq, rendita 325,37 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 39,00 mq, superficie netta di 31,00 mq, superficie balconi di 3,80 mq, superficie convenzionale di 40,14 mq ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e balconcino. L'appartamento ha esposizione singola, affaccia a nord su distacco condominiale, confina a est con altra unità immobiliare e a sud e a ovest con il corridoio comune della Scala D. Titoli edilizi: Progetto n. 22317 del 28/06/1972; Progetto di riesame n. 225315 del 13/11/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 844/C del 08/07/1989; Progetto di voltura n. 32604 del 19/04/1990 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1027/C del 04/06/1990; Progetto in variante n. 1713 del 10/01/1991 (elaborati grafici irreperibili) per cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991; Istanza di Condono n. 0/39972/20, ai sensi della L. 724/1994, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 176599 del 29/05/1999; DIA prot. CG10145 del 23/02/2006; DIA prot. Q125324 del 03/04/2006; DIA prot. CG49951 del 07/09/2006; DIA prot. 63037 del 02/11/2006; Istanza di Condono n. 0/538703/0 del 06/12/2004, ai sensi della L.326/2003, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 361669 del 15/11/2013. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla parte debitrice che vi abita con il figlio maggiorenne. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 662, Part. 1299, Sub. 704, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008 in "Città da ristrutturare - prevalentemente per attività - Programma integrato 1". Non è censito nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 DAC n. 60 del 27/06/2024. La porzione di fabbricato in cui è sito l'immobile non è vincolato da PTPR della Regione Lazio. E' indicata una nota nella Tavola D cod. 058091_P383 che riporta: "Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti. Vedi parere." (ALL. 1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T
Posto auto scoperto, di pertinenza dell'appartamento al Bene 1, sito in Roma, località Tor Sapienza, in Via del Maggiolino n. 52-54, piano T, int. 74, dati catastali Fg. 662, part. 1299, sub. 824, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita 23,86 euro. Il posto auto ha superficie di 11,00 mq, e superficie convenzionale di 2,75 mq. Confina a nord con area di manovra, a est con posto auto all'int. 73, a ovest con posto auto all'int. 75 e a sud con posto auto all'int. 55. Titoli edilizi: Progetto n. 22317 del 28/06/1972; Progetto di riesame n. 225315 del 13/11/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 844/C del 08/07/1989; Progetto di voltura n. 32604 del 19/04/1990 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1027/C del 04/06/1990; Progetto in variante n. 1713 del 10/01/1991 (elaborati grafici irreperibili) per cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991; DIA prot. CG10145 del 23/02/2006; DIA prot. Q125324 del 03/04/2006; DIA prot. CG49951 del 07/09/2006; DIA prot. 63037 del 02/11/2006. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: il posto auto è nella disponibilità della parte debitrice. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 662, Part. 1299, Sub. 824, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile ricade da PRG approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008 in "Città da ristrutturare - prevalentemente per attività - Programma integrato 1". Non è

censita nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 DAC n. 60 del 27/06/2024. La porzione di area in cui è sito l'immobile non è vincolata da PTPR della Regione Lazio. E' indicata una nota nella Tavola D cod. 058091_P383 che riporta: "Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti. Vedi parere." (ALL. 1)

Prezzo base d'asta: € 79.600,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 431/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Maggiolino 52, scala D, interno 39, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 662, Part. 1299, Sub. 704, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	40,14 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui è sito l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono. L'appartamento si presenta in uno stato conservativo discreto. E' visibile però una macchia sul soffitto, tra l'angolo cottura e il soggiorno, nelle adiacenze della chiusura esterna verso il balcone, dovuta a una infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo condominiale soprastante. Le cause della infiltrazione, da quanto riportato da parte debitrice, risulterebbero essere state risolte.		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma, località Tor Sapienza, in Via del Maggiolino n. 52, scala D, piano 3, int. 39, dati catastali Fg. 662, part. 1299, sub. 704, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 41 mq, escluse aree scoperte 39 mq, rendita 325,37 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 39,00 mq, superficie netta di 31,00 mq, superficie balconi di 3,80 mq, superficie convenzionale di 40,14 mq ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e balcone. L'appartamento ha esposizione singola, affaccia a nord su distacco condominiale, confina a est con altra unità immobiliare e a sud e a ovest con il corridoio comune della Scala D. Titoli edilizi: Progetto n. 22317 del 28/06/1972; Progetto di riesame n. 225315 del 13/11/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 844/C del 08/07/1989; Progetto di voltura n. 32604 del 19/04/1990 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1027/C del 04/06/1990; Progetto in variante n. 1713 del 10/01/1991 (elaborati grafici irreperibili) per cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991; Istanza di Condono n. 0/39972/20, ai sensi della L. 724/1994, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 176599 del 29/05/1999; DIA prot. CG10145 del 23/02/2006; DIA prot. QI25324 del 03/04/2006; DIA prot. CG49951 del 07/09/2006; DIA prot. 63037 del 02/11/2006; Istanza di Condono n. 0/538703/0 del 06/12/2004, ai sensi della L.326/2003, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 361669 del 15/11/2013. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla parte debitrice che vi abita con il figlio maggiorenne.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dalla parte debitrice che vi abita con il figlio maggiorenne.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Maggiolino 52-54, interno 74, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 662, Part. 1299, Sub. 824, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,75 mq
Stato conservativo:	Il complesso in cui è sito l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono. Il posto auto si presenta in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Posto auto scoperto, di pertinenza dell'appartamento al Bene 1, sito in Roma, località Tor Sapienza, in Via del Maggiolino n. 52-54, piano T, int. 74, dati catastali Fg. 662, part. 1299, sub. 824, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita 23,86 euro. Il posto auto ha superficie di 11,00 mq, e superficie convenzionale di 2,75 mq. Confina a nord con area di manovra, a est con posto auto all'int. 73, a ovest con posto auto all'int. 75 e a sud con posto auto all'int. 55. Titoli		

ASTE GIUDIZIARIE®	edilizi: Progetto n. 22317 del 28/06/1972; Progetto di riesame n. 225315 del 13/11/1986 per cui è stata rilasciata Concessione n. 844/C del 08/07/1989; Progetto di voltura n. 32604 del 19/04/1990 per cui è stata rilasciata Concessione n. 1027/C del 04/06/1990; Progetto in variante n. 1713 del 10/01/1991 (elaborati grafici irreperibili) per cui è stata rilasciata Concessione n. 1341/C del 15/10/1991; DIA prot. CG10145 del 23/02/2006; DIA prot. Q125324 del 03/04/2006; DIA prot. CG49951 del 07/09/2006; DIA prot. 63037 del 02/11/2006. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: il posto auto è nella disponibilità della parte debitrice.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Il posto auto è nella disponibilità della parte debitrice.

