

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 695/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	10



Atto d'obbligo – Convenzione edilizia.....	11
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	16
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	18
Stima / Formazione lotti.....	18



Con provvedimento dell'11/12/2024, notificato il 13/12/2024, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. *****, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Il compendio pignorato è sito in un complesso edilizio costituito da un fabbricato in linea e da cinque fabbricati a schiera con accesso pedonale da Via Arturo Viligiardi n.1-13-25 ed accesso carrabile dai civici 3, 11, 15, 23 e 27 della suddetta via, nell'area denominata La Madonnetta del Municipio Roma X, in zona Acilia Sud, quadrante sud-orientale del territorio capitolino esterno al GRA.

Il primo bene oggetto di stima insiste nel fabbricato in linea del complesso, denominato in atti "edificio 1" e composto di cinque scale (A, B, C, D ed E): nella fattispecie l'unità in esame è un appartamento di tipo duplex su due piani (terra e primo) nonché l'annessa cantina al piano interrato.

L'abitazione, che identifica l'int.2 della scala D, si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna: il piano inferiore, catastalmente terra ma di fatto rialzato, avente accesso da un antistante pianerottolo (condiviso con altra unità), si compone di cucina, soggiorno e balcone a livello; un corpo scala interno al soggiorno conduce al sovrastante piano primo ove si individuano un disimpegno, tre camere e due servizi igienici, oltre balcone a livello.

E' annessa all'appartamento una cantina sita al piano interrato del complesso e distinta in situ con la sigla D2 (denominata in atti cantina n.23, sprovvista di autonomo identificativo catastale ma rappresentata nella planimetria catastale del cespite).

I beni su descritti risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento identifica un posto auto coperto sito nell'autorimessa condominiale che si attesta al piano interrato del complesso edilizio in esame, con accessi carrabili dai civici 15 e 23 di Via Viligiardi. Lo stallo, indicato in atti con la sigla D2, nonché catastalmente ed in situ con il numero 18, è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) e nel report fotografico



raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

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 ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

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

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

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

L'esecutata è proprietaria superficiaria del bene per averlo acquistato con atto Rep. n.82590/Racc.34722 del 13 giugno 2008 a rogito del Notaio Antonio Manzi (allegato n°4); nel titolo precitato la stessa dichiarava di essere vedova.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

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

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

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

L'esecutata è proprietaria superficiaria del bene per averlo acquistato con atto Rep. n.82590/Racc.34722 del 13 giugno 2008 a rogito del Notaio Antonio Manzi (allegato n°4); nel titolo precitato la stessa dichiarava di essere vedova.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Nell'atto di provenienza del bene per l'abitazione (int.2/D) sono indicati, nell'insieme e ai diversi piani, i seguenti confini: "appartamento int.3, distacco verso Via Arturo Viligiardi, appartamento interno 1, vano ascensore, percorso pedonale interno ai fabbricati ed inoltre al piano terreno anche con detto pianerottolo e rampa d'accesso all'autorimessa, salvi altri"; per la cantina (D2, catastalmente numero 23) sono indicati i seguenti confini: "cantina D3, rampa d'accesso all'autorimessa, cantina D1 e corridoio delle cantine, salvi altri" (rif. allegato n°4).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Nell'atto di provenienza, ove si precisa che il posto auto de quo (denominato con la sigla D2 e catastalmente con il numero 18) insiste nell'autorimessa comune con accessi dai civici n.15 e 23 di Via Viligiardi, per lo stesso sono indicati i seguenti confini: "rampa di accesso all'autorimessa, interapedine, posto auto D1 e spazio di manovra, salvi altri" (rif. allegato n°4).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,80 mq	53,30 mq	1	53,30 mq	2,70 m	T
Balcone	4,90 mq	6,45 mq	0,3	1,94 mq	2,70 m	T
Abitazione	49,50 mq	62,30 mq	1	62,30 mq	2,70 m	1
Balcone	3,30 mq	4,20 mq	0,3	1,26 mq	2,70 m	1
Cantina	6,70 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	3,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				120,30 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,80 mq	14,80 mq	1	14,80 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/1998 al 21/06/1999	1 COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM) 02438750586* (99) Da verificare proprietario e concedente per l'area fino al 04/04/1996 2 ***** - SOC.***** A R.L.sede in ROMA (RM) ***** Da verificare prop.per il fab. e superficiaria per l'area fino al 04/04/1996 - DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 22/04/1998 in atti dal 22/04/1998 //30606-13/04/94// P.TA ***** (n. L00012.1/1998)	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 885,72 Piano S1-T-1
Dal 21/06/1999 al 13/06/2008	1 ***** nata a ***** ** il ***** ***** * (1) Proprieta' 1/1 fino al 13/06/2008 DATI DERIVANTI DA Atto del 21/06/1999 Pubblico ufficiale DORSA ROSA Sede ALBANO LAZIALE (RM) Repertorio n. 45878 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 32400.1/1999 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 23/10/2000	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 885,72 Piano S1-T-1
Dal 13/06/2008 al 13/06/2008	1 *****nata a ROMA (RM) il ***** (1S) Proprieta' superficiaria 1/1 fino al 13/06/2008 2 ***** nata a ***** il ***** (1T) Proprieta' per l'area 1/1 fino al 13/06/2008 DATI DERIVANTI DA Atto del 13/06/2008 Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 82590 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 43815.1/2008 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 23/06/2008	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 885,72 Piano S1-T-1
Dal 13/06/2008 al 09/11/2015	1 ***** nata a ***** il ***** (1S) Proprieta' superficiaria 1/1 2 ROMA CAPITALEsede in ROMA (RM) 02438750586* (1T) Proprieta' per l'area 1/1 DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 13/06/2008 Pubblico ufficiale A. MANZI Sede ROMA	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 885,72 Piano S1-T-1

	(RM) Repertorio n. 82590 - C/VENDITA CC.22057273 IST. 40975/21 Voltura n. 5081.1/2021 - Pratica n. RM0041108 in atti dal 03/02/2021	
Dal 09/11/2015 al 26/03/2021	1 ***** nata a ***** il ***** * (1S) Proprieta' superficiaria 1/1 2 ROMA CAPITALE sede in ROMA (RM) 02438750586* (1T) Proprieta' per l'area 1/1 - DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 114 mq Totale escluse aree scoperte: 111 mq Rendita € 885,72 Piano S1-T-1
Dal 26/03/2021 al 07/05/2025	1 ***** nata a ***** il ***** * (1S) Proprieta' superficiaria 1/1 2 ROMA CAPITALE sede in ROMA (RM) 02438750586* (1T) Proprieta' per l'area 1/1 - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2021 Pratica n. RM0118011 in atti dal 26/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 55636.1/2021)	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 114 mq Totale escluse aree scoperte: 111 mq Rendita € 885,72 Piano S1-T-1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/1998 al 29/05/1998	1 COMUNE DI ROMA 02438750586* (4) Diritto del concedente 1000/1000 fino al 21/06/1999 2 ***** nata a ***** * (1S) Proprieta' superficiaria 1000/1000 fino al 21/06/1999 DATI DERIVANTI DA Atto del 04/04/1996 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 19781 - ASSEGNAZIONI Voltura n. 80280.2/1996 - Pratica n. 183240 in atti dal 27/10/2000	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 168, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Rendita L.39.000 Piano S1
Dal 29/05/1998 al 21/06/1999	1 COMUNE DI ROMA 02438750586* (4) Diritto del concedente 1000/1000 fino al 21/06/1999 2 ***** nata a ***** * (1S) Proprieta' superficiaria 1000/1000 fino al 21/06/1999 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 29/05/1998 in atti dal 29/05/1998 CLASSAMENTO VARIATO DALL'UFF. (n.A00012.1/1998)	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 168, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 13 mq Rendita € 52,37 Piano S1
Dal 21/06/1999 al 13/06/2008	1 ***** nata a ***** ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 13/06/2008 DATI DERIVANTI DA Atto del 21/06/1999 Pubblico ufficiale DORSA ROSA Sede ALBANO LAZIALE (RM) Repertorio n.	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 168, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 13 mq Rendita € 52,37 Piano S1

	45878 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 32400.1/1999 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 23/10/2000	
Dal 13/06/2008 al 13/06/2008	1 ***** il ***** * (1S) Proprieta' superficiaria 1/1 fino al 13/06/2008 2 ***** nata a ***** * (1T) Proprieta' per l'area 1/1 fino al 13/06/2008 DATI DERIVANTI DA Atto del 13/06/2008 Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 82590 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 43815.1/2008 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 23/06/2008	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 168, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 13 mq Rendita € 52,37 Piano S1
Dal 13/06/2008 al 09/11/2015	1 ***** il ***** * (1S) Proprieta' superficiaria 1/1 2 ROMA CAPITALEsede in ROMA (RM) 02438750586* (1T) Proprieta' per l'area 1/1 DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 13/06/2008 Pubblico ufficiale A. MANZI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 82590 - C/VENDITA CC.22057273 IST. 40975/21 Voltura n. 5081.1/2021 - Pratica n. RM0041108 in atti dal 03/02/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 168, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 13 mq Rendita € 52,37 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/05/2025	1 ***** nata a ***** il ***** * (1S) Proprieta' superficiaria 1/1 2 ROMA CAPITALE sede in ROMA (RM) 02438750586* (1T) Proprieta' per l'area 1/1 - DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 168, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 14 mq Rendita € 52,37 Piano S1

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1075	2022	30	6	A7	3	7 vani	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 111 mq	885,72 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Premesso che gli identificativi succitati identificano tanto l'appartamento quanto la cantina, non essendo quest'ultima provvista di identificativo catastale autonomo, in merito alla richiesta corrispondenza catastale degli immobili pignorati si precisa quanto segue. La planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati (data presentazione: 13/04/1994 - allegato n°2/a), che li graficizza entrambi, per quanto concerne l'appartamento risulta essere, fatte salve discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in termini di consistenza generale, rilevandosi tuttavia difformità di prospetto (per modeste traslazioni di alcune aperture finestrate) nonché di morfologia delle partizioni interne: in particolare al piano terra (di fatto rialzato) si segnala in situ l'assenza del servizio igienico raffigurato nella planimetria catastale (ivi ricadente in corrispondenza di parte dell'odierno soggiorno) nonché la presenza di un diaframma murario in cucina, in adiacenza alla zona cottura, non riportato in pianta; al piano primo, oltre alla traslazione di alcuni vani porta, si riscontra l'ampliamento di uno dei due servizi igienici (nello specifico quello cieco) con contestuale riduzione di una contigua camera da letto. Per quanto concerne la cantina rispetto alla planimetria catastale si riscontra una modesta traslazione del vano porta.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1075	2022	168	6	C6	12	13 mq	Totale: 14 mq	52,37 €	S1	

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale del posto auto, la cui indicazione toponomastica (non aggiornata) in visura e planimetria è "Piazza Z. B8 Madonnetta N. Sc Lotto O Interno 18", l'elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 13/04/1994 - allegato n°2/b) che risulta essere conforme allo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente in sede di accesso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Il compendio pignorato presenta un normale stato di conservazione e manutenzione, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°12).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Vedi sopra.

ATTO D'OBBLIGO - CONVENZIONE EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Nella concessione n.546/C del 10/04/1991, rilasciata alla Coop. ***** per l'edificazione del complesso edilizio di cui sono parte i beni oggetto di stima, viene richiamato l'atto d'obbligo per Notaio Ungari Trasatti (Rep.9285/4500 del 09/10/1990) avente ad oggetto il vincolo del lotto a servizio delle costruzioni, le superfici a parcheggio condominiale, la sistemazione a verde e giardino per gli spazi di distacco, la messa a dimora di alberature di altezza non inferiore a ml.4,50, la destinazione d'uso dei piani servizi, coperture e interrato, nonché a stipulare a con il Comune di Roma, *"a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, la convenzione di concessione dell'area ai sensi dell'art.35 della L.22.10.71 n.865 e a versare il relativo corrispettivo"*; la relativa nota è parte del carteggio di progetto acquisito dalla scrivente presso il competente Archivio del D.P.A.U. e accluso alla presente perizia (allegato n°7).

E' stata altresì acquisita, presso l'U.O. Edilizia Sociale del D.P.A.U., copia della Convenzione edilizia Rep.12445/Racc.5927 del 19/06/1992 per Notaio Giovanni Ungari Trasatti, stipulata ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 22/10/1971, per quanto di competenza del cespite pignorato, tra la succitata ***** ed il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie su aree comprese nel Piano di zona n.B8 Madonnetta - Comparto "O".

Si rimanda alla suddetta convenzione con relativi allegati, integralmente acclusa alla perizia, per il dettaglio dei contenuti e delle prescrizioni ivi riportate (allegato n°5/a), ivi inclusi vincoli di natura oggettiva e soggettiva alla stessa connessi (quali i requisiti dei soci assegnatari nel caso di cooperative o loro consorzi - art.8 e i criteri per la vendita in caso di imprese - art.9), precisando che sono state rinvenute dall'ufficio, e parimenti allegare in perizia, anche le Tabelle dei prezzi massimi di cessione degli alloggi (allegato n°5/b) successivamente assegnati dalla suddetta Cooperativa ai propri soci e poi pervenuti, a seguito di ulteriori trasferimenti, alla debitrice esecutata.

Si precisa che quest'ultima, in funzione della convenzione summenzionata nonché dell'atto di provenienza già citato, è titolare della proprietà superficaria del cespite per anni 99 - eventualmente rinnovabili - a far data dalla stipula della convenzione medesima (19/06/1992).

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

Ferma restando la facoltà per l'aggiudicatario di avviare, successivamente all'aggiudicazione ed a propria esclusiva cura e spese, l'iter per addivenire all'affrancazione finalizzata alla rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, si precisa che è all'attualità oggetto di procedura - e conseguentemente di trasferimento in caso di aggiudicazione - la proprietà superficaria dei beni de quibus, stimati pertanto alla luce di tale fattispecie.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Vedi sopra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Il compendio pignorato è sito in un complesso edilizio costituito da un fabbricato in linea e da cinque fabbricati a schiera con accesso pedonale da Via Arturo Viligiardi n.1-13-25 ed accesso carrabile dai civici 3, 11, 15, 23 e 27 della suddetta via.

Il primo bene oggetto di stima insiste nel precitato fabbricato in linea, denominato in atti come edificio 1, direttamente prospiciente l'antistante sede stradale di Via Viligiardi. Detto manufatto, con rivestimento in cortina e copertura a falde, è composto di cinque scale (A, B, C, D, E): nella fattispecie la prima unità in esame è un appartamento di tipo duplex su due piani (terra e primo), indicato in atti come interno 2 della scala D, con annessa cantina al piano interrato.

All'appartamento si accede dagli antistanti spazi condominiali, aventi il più prossimo accesso pedonale in corrispondenza del civico 25 della predetta via; il bene insiste ad una quota rialzata rispetto alla contigua corte: cinque gradini conducono difatti ad un pianerottolo coperto, condiviso con altra unità estranea al giudizio, sul cui versante sinistro si attesta il portoncino blindato d'ingresso all'immobile. Qui un andito conduce tanto nella cucina, pavimentata in gres e con angolo cottura in muratura rivestito in maioliche, quanto nel soggiorno, che occupa la maggior estensione del piano, rivestito in listelli di parquet: detto vano è comunicante mediante portafinestra scorrevole con un balcone a livello prospiciente l'antistante sede stradale. Sull'oggetto, pavimentato in gres e con balaustra in muratura, è installata la caldaia a servizio dell'unità (l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo).

Dal soggiorno, mediante un corpo scala interno rivestito in legno, si perviene al sovrastante piano primo ove si individuano un disimpegno, tre camere e due servizi igienici (uno dei quali sprovvisto di finestre), oltre balcone a livello. La pavimentazione del piano è in listelli di parquet, meno che per il bagno cieco, pavimentato in maioliche, e per il balcone, pavimentato in gres con balaustra metallica. I servizi igienici, rivestiti in maioliche, sono entrambi dotati di lavabo, w.c. e bidet, nonché l'uno di doccia e l'altro di vasca.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera (salvo lo scorrevole in alluminio del soggiorno), con tapparelle in pvc, cassonetti in legno e grate in metallo. Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, l'altezza interna per entrambi i piani dell'unità è pari a ml.2,70 circa; il quadro elettrico è infine dotato di salvavita.

E' annessa all'appartamento una cantina sita al piano interrato del complesso, distinta in situ con la sigla D2, riportata sulla porta metallica d'ingresso. L'ambiente, avente altezza interna pari a ml.3,15 circa, è pavimentato in cemento industriale, con pareti in blocchetti di cemento ed impianto elettrico esterno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Il posto auto coperto in esame si attesta al piano interrato del complesso edilizio, e nello specifico all'interno dell'autorimessa condominiale con accesso carrabile dai civici 15 e 23 di Via Viligiardi, collegata mediante scala interna agli spazi comuni a quota terra del compendio tutto.

L'altezza interna dell'autorimessa è pari a ml.2,85 circa e la pavimentazione è in cemento industriale: lo stallo in oggetto, pertinenza dell'abitazione ed indicato in atti con la sigla D2, è identificato, sia catastalmente e sia in loco mediante scritta a terra, con il numero 18.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

All'atto del sopralluogo esperito (31/01/2025), il compendio risultava essere nella disponibilità della debitrice esecutata, che lo occupa insieme al proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Vedi sopra.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1999 al 13/06/2008	***** nata a ***** il ***** - Proprietà superficiaria 1000/1000 fino al 13/06/2008 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rosa Dorsa	21/06/1999	45878	5063
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	30/06/1999		32400		
Dal 13/06/2008	***** nata a *** - Proprietà superficiaria (quota 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Manzi	13/06/2008	82590	34722
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	20/06/2008		43815		

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1999 al 13/06/2008	*****nata a **** - Proprietà superficiaria 1000/1000 fino al 13/06/2008 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rosa Dorsa	21/06/1999	45878	5063
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	30/06/1999		32400		
Dal 13/06/2008	*****nata a **** il *****	Compravendita			

ASTE GIUDIZIARIE® Proprietà superficiaria (quota 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: *****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Antonio Manzi	13/06/2008	82590	34722
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	20/06/2008		43815

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
 Reg. gen. 77354 - Reg. part. 16017
 Quota: 1/1
 Importo: € 325.658,10
 A favore di Intesa San Paolo S.p.A.
 Contro *****
 Capitale: € 162.829,05
 Rogante: Manzi Antonio
 Data: 13/06/2008
 N° repertorio: 82591
 N° raccolta: 34723
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Roma 1 il 21/04/2010
 Reg. gen. 47576 - Reg. part. 11041
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.202,59
 A favore di *****
 Contro *****
 Rogante: GIUDICE DI PACE DI OSTIA
 Data: 28/10/2009
 N° repertorio: 509

Trascrizioni

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

Trascritto a Roma 1 il 14/07/2023
Reg. gen. 89827 - Reg. part. 66119
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

Sussiste altresì la seguente formalità, relativa ad una procedura esecutiva estinta in data 15.10.2021, di talché la cancellazione dovrà essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario:

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

Trascritto a Roma 1 il 15/10/2019
Reg. gen. 121409 - Reg. part. 84671
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

Si segnala da ultimo la Convenzione edilizia ex art.35 L.865/71 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di cui al Rep.12445/5927 del 19.06.1992 **trascritta** al Registro generale n. 52042 / Registro particolare n. 30376 in data 26/06/1992, di cui si è detto in perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 77354 - Reg. part. 16017
Quota: 1/1
Importo: € 325.658,10
A favore di Intesa San Paolo S.p.A.
Contro *****

Capitale: € 162.829,05
Rogante: Manzi Antonio
Data: 13/06/2008
N° repertorio: 82591
N° raccolta: 34723

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma 1 il 21/04/2010
Reg. gen. 47576 - Reg. part. 11041
Quota: 1/1
Importo: € 3.202,59
A favore di *****

Contro *****

Rogante: GIUDICE DI PACE DI OSTIA

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 509

Trascrizioni

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

Trascritto a Roma 1 il 14/07/2023

Reg. gen. 89827 - Reg. part. 66119

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Sussiste altresì la seguente formalità, relativa ad una procedura esecutiva estinta in data 15.10.2021, di talché la cancellazione dovrà essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario:

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

Trascritto a Roma 1 il 15/10/2019

Reg. gen. 121409 - Reg. part. 84671

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Si segnala da ultimo la Convenzione edilizia ex art.35 L.865/71 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di cui al Rep.12445/5927 del 19.06.1992 **trascritta** al Registro generale n. 52042 / Registro particolare n. 30376 in data 26/06/1992, di cui si è detto in perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Roma (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "*Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)*", normato dagli art.44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli Insediamenti urbani e sullo stesso non risultano in essere vincoli dichiarativi o ricognitivi.

Per le visure urbanistiche si rimanda agli allegati n°9 alla perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Vedi sopra.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Il complesso di cui fa parte il cespite pignorato è stato realizzato su area compresa all'interno del piano di zona B8 Madonnetta, nel Comparto "O" oggetto di assegnazione in diritto di superficie dal Comune di Roma alla ***** - Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata, giusta Convenzione edilizia ex art.35 L.865/71 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di cui al Rep.12445/5927 del 19/06/1992 (allegato n°5).

Per il complesso veniva rilasciata alla succitata ***** una prima concessione edilizia n°545/C datata 10/04/1991 (allegato n°6/a) per la costruzione di un complesso edilizio in "P.Z. B/8 Madonnetta", come da progetto n.98229/1988.

Nella concessione summenzionata viene richiamato il già citato atto d'obbligo Rep.9285/Racc.4500 del 09/10/1990 per Notaio Giovanni Ungari Trasatti, stipulato dalla suddetta Società Cooperativa ed il concedente Comune di Roma, avente ad oggetto il vincolo del lotto a servizio delle costruzioni, le superfici a parcheggio condominiale, la sistemazione a verde e giardino per gli spazi di distacco, la messa a dimora di alberature di altezza non inferiore a ml.4,50, la destinazione d'uso dei piani servizi, coperture e interrato, nonché a stipulare a con il Comune di Roma, *"a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, la convenzione di concessione dell'area ai sensi dell'art.35 della L.22.10.71 n.865 e a versare il relativo corrispettivo"*.

Seguiva il rilascio di concessione edilizia n°132/C del 03.03.1995 (allegato n°6/b) per variante ex art.15 L.47/85, come da progetto n.39500/1992, nonché da ultimo il rilascio di certificato di abitabilità con Determinazione Dirigenziale n.168 del 10/04/2001 (allegato n°8).

Nel fascicolo di progetto, come fornito dal competente Archivio del D.P.A.U. e allegato in stralcio alla perizia (allegato n°7), sono rinvenibili i documenti endo-procedimentali relativi all'istruttoria edilizia del complesso, ivi inclusi i rapporti della XV Ripartizione a far data dal progetto originario (prot.98229/88) del complesso, ivi descritto come *"composto da cinque corpi paralleli costituiti da appartamenti duplex a schiera e da un corpo a questi perpendicolare su tre livelli (duplex al piano primo e secondo e simplex al piano terzo)"*, per un totale di 70 alloggi. Nel carteggio si esplicita altresì che *"al piano interrato dell'intero complesso sono state ricavate cantine e posti auto. Le cantine degli edifici a schiera sono state collegate alle unità immobiliari soprastanti"*.

In atti sono documentate sia le modifiche richieste d'ufficio sia gli elaborati grafici e documentali prodotti ed approvati onde addivenire al rilascio della predetta concessione 546/C del 10/04/1991; parimenti dicasi per il carteggio relativo alla variante di cui al progetto prot.39500/92, ove sono rinvenibili i certificati di inizio (16/09/91) e fine lavori (15/04/1994), le dichiarazioni della Società richiedente, ove si attesta che trattasi di variante in corso d'opera senza variazioni volumetriche o strutturali ma unicamente di distribuzione interna e prospetto di alcuni fabbricati del complesso, il tutto come da nuovi tipi esplicativi prot.31971/93, allegati in atti, cui ha fatto seguito il rilascio della concessione n.132/C del 03/03/1995.

In merito alla planimetria di cui all'ultima variante versata in atti, per quanto concerne l'appartamento pignorato la relativa configurazione risulta essere conforme alla planimetria catastale del bene (allegato n°2/a) già analizzata nel paragrafo "Dati catastali". Nello specifico, fatte salve discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, essa risulta essere sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in termini di consistenza generale, rilevandosi tuttavia difformità di prospetto relative a modeste traslazioni di alcune aperture finestrate, nonché - per quanto visionato in situ - la modifica dell'infisso ligneo a battente originario con infisso scorrevole in alluminio nel soggiorno. Dal raffronto è emersa altresì la presenza di difformità nella morfologia delle partizioni interne: in particolare al piano terra (livello di fatto rialzato) si segnala l'assenza, sui luoghi, del servizio igienico raffigurato nella planimetria cdi progetto, la cui superficie "di progetto" è stata di fatto accorpata al più ampio odierno soggiorno; si è riscontrata altresì sui luoghi la presenza di un diaframma murario in cucina, costituito da una spalletta e da un contiguo arco in adiacenza alla zona cottura, dotata di piano in muratura.

Al pian primo, oltre alla traslazione di alcuni vani porta, si riscontra, rispetto alla configurazione di progetto, l'intervenuto ampliamento di uno dei due servizi igienici (e nello specifico quello cieco) con contestuale riduzione di una delle due contigue camere da letto, ovvero quella sita sul versante destro del bagno.

Per quanto concerne la cantina, il raffronto con l'elaborato di progetto evidenzia una modesta traslazione del vano porta.

In merito alle succitate difformità, per quanto noto sprovviste di titolo, le stesse si ritengono sanabili mediante presentazione di Scia in sanatoria, con successivo deposito di planimetria catastale aggiornata: in ragione dei costi tecnici ed amministrativi a detta attività connessi si ritiene opportuno operare una decurtazione forfettaria del valore di mercato del bene in misura pari al 5%, di talché ogni relativo onere anche ove maggiore, ivi inclusi eventuali provvedimenti d'ufficio, resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Rimandando alla narrativa di cui sopra per la disamina delle vicissitudini urbanistico-edilizie del compendio, sulla scorta del raffronto tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi non si sono rilevate difformità a carico del bene in esame.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 25, EDIFICIO 1, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

L'immobile è inserito in un contesto condominiale; all'uopo si allega il Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore con allegate tabelle millesimali (allegato n°10), al quale si rimanda per una compiuta elencazione delle parti comuni; in funzione della documentazione contabile pervenuta le spese annuali di gestione ordinaria del cespite pignorato, ivi inclusi i consumi idrici, ammontano a €1.320,00 circa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARTURO VILIGIARDI N. 15 - 23, INTERNO D2, PIANO S1

Vedi sopra.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1

Il compendio pignorato è sito in un complesso edilizio costituito da un fabbricato in linea e da cinque fabbricati a schiera con accesso pedonale da Via Arturo Viligiardi n.1-13-25 ed accesso carrabile dai civici 3, 11, 15, 23 e 27 della suddetta via, nell'area denominata La Madonnetta del Municipio Roma X, in zona Acilia Sud, quadrante sud-orientale del territorio capitolino esterno al GRA.

Il primo bene oggetto di stima insiste nel fabbricato in linea del complesso, denominato in atti "edificio 1" e composto di cinque scale (A, B, C, D ed E): nella fattispecie l'unità in esame è un appartamento di tipo duplex su due piani (terra e primo) nonché l'annessa cantina al piano interrato.

L'abitazione, che identifica l'int.2 della scala D, si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna: il piano inferiore, catastalmente terra ma di fatto rialzato, avente accesso da un antistante pianerottolo

(condiviso con altra unità), si compone di cucina, soggiorno e balcone a livello; un corpo scala interno al soggiorno conduce al sovrastante piano primo ove si individuano un disimpegno, tre camere e due servizi igienici, oltre balcone a livello. E' annessa all'appartamento una cantina sita al piano interrato del complesso e distinta in situ con la sigla D2 (denominata in atti cantina n.23, sprovvista di autonomo identificativo catastale ma rappresentata nella planimetria catastale del cespite).

I beni su descritti risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A7

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

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1
Il secondo immobile oggetto di pignoramento identifica un posto auto coperto sito nell'autorimessa condominiale che si attesta al piano interrato del complesso edilizio in esame, con accessi carrabili dai civici 15 e 23 di Via Viligiardi. Lo stallo, indicato in atti con la sigla D2, nonché catastalmente ed in situ con il numero 18, è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) e nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 2022, Sub. 168, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Come più volte ribadito in perizia, l'odierna esecutata è titolare per l'intero della proprietà superficaria dei beni oggetto di stima, edificati su area concessa dal Comune di Roma in diritto di superficie per anni 99, salvo rinnovo, in favore della *****, che ne ha successivamente disposto l'assegnazione ai propri soci, poi pervenuta a seguito di pregressi trasferimenti all'odierna debitrice.

In virtù della particolare fattispecie del diritto in capo alla stessa (proprietà superficaria), è opportuno evidenziare che sul cespite pignorato gravano limitazioni onerose tanto in termini di affrancazione dai prezzi massimi di cessione relativamente alla proprietà superficaria quanto in termini di eventuale futura trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (rientrando il P.d.Z n.8 - Madonnetta tra quelli per i quali è esperibile anche la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà).

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

Per il cespite pignorato, per quanto appreso presso gli uffici competenti, non risulta all'attualità avviata alcuna istanza di affrancazione dai prezzi massimi di cessione. Ferma restando la facoltà per l'aggiudicatario di avviare, successivamente all'aggiudicazione ed a propria esclusiva cura e spese, l'eventuale iter di presentazione dell'istanza suddetta, è all'attualità oggetto di procedura - e conseguentemente di trasferimento in caso di aggiudicazione del cespite - unicamente il diritto pignorato in capo all'esecutato, ovvero la proprietà superficaria dei beni de quibus, stimati pertanto alla luce di tale fattispecie.

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

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

In relazione a tale prima ipotesi, si è reputato opportuno partire dalla ricerca del più probabile valore dei beni in oggetto in piena proprietà ed in regime di libero mercato, computando a seguire l'incidenza tanto della natura del diritto (proprietà superficiaria anziché piena proprietà) quanto del vincolo tuttora in essere attinente ai prezzi massimi di cessione, individuando tali voci degli oneri che permarrebbero in capo all'aggiudicatario che volesse portare avanti le connesse istanze di affrancazione, nella prospettiva di una futura eventuale alienazione del cespite a libero mercato e, ove trasformato, in piena proprietà.

Per l'individuazione del valore della piena proprietà del **bene n°1** (appartamento con annessa cantina), lo stesso è stato stimato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2024 (allegato n°11), ultimo dato in pubblicazione, per l'area urbana in oggetto (Fascia/zona Suburbana/Acilia Sud (Via di Prato Cornelio). I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni di tipo civile" oscillano tra un minimo di €/mq.1.800,00 ed un massimo di €/mq.2.550,00, mentre quelle per ville e villini (l'unità in esame è classificata come A/7) oscillano tra un minimo di €/mq.1.850,00 ed un massimo di €/mq.2.700,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore prossimo a quelli medi tabellati, e nel dettaglio pari a €/mq.2.300,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valutando positivamente la qualità edilizia del compendio e lo stato conservativo generale.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per l'estensione superficiaria e per le caratteristiche intrinseche, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento, di talché in funzione della consistenza del bene in oggetto, il valore di partenza dello stesso si ritiene quantificabile in Euro 277.000,00 in c.t.

A tale valore si ritiene opportuno applicare una decurtazione in misura pari al 5% in ragione della natura di proprietà superficiaria (e pertanto tenendo conto degli oneri connessi all'eventuale futura trasformazione del suddetto diritto in quello più ampio di piena proprietà), nonché in virtù del vincolo tuttora in essere attinente ai prezzi massimi di cessione, che permarrà in capo all'aggiudicatario che volesse procedere alla relativa affrancazione (nella prospettiva di una futura ed eventuale alienazione del bene, anche solo in proprietà superficiaria, a libero mercato).

La summenzionata decurtazione, operata in funzione dei dati desumibili dalla convenzione e del carteggio acquisito e delle delibere ad oggi promanate, nonché di ulteriori atti e documenti riferibili al compendio consultati in sede istruttoria, è stata operata in via forfettaria (non sussistendo la possibilità di ottenere una valutazione preventiva da parte dell'ufficio competente che lavora le istanze solo all'atto della presentazione da parte dei soggetti in possesso dei requisiti previsti) tenendo conto degli oneri (tecnici e notarili) per la definizione delle istanze.

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

Ulteriore decurtazione, in misura pari al 5% del valore del bene, si ritiene opportuna in funzione di quanto già analiticamente dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia" a fronte dei costi connessi alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, i cui oneri resteranno parimenti in capo all'aggiudicatario. Tenendo infine conto della fattispecie della vendita giudiziaria di cui alla presente procedura, si reputa opportuno applicare un'ulteriore decurtazione del valore di stima, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%.

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 276.700,00 in c.t., ed a fronte delle decurtazioni sopra richiamate in misura complessiva pari al 20%, il valore finale del **bene n°1** in esame - in proprietà superficiaria ed in regime di libero mercato - si ritiene quantificabile in **Euro 221.000,00** in c.t.

A partire dalle valutazioni già effettuate per il bene n°1, al fine di procedere alla quantificazione del valore di mercato in proprietà superficiaria del **bene n°2** (annesso posto auto coperto) la scrivente ha ritenuto opportuno dapprima individuare quello riferibile alla piena proprietà, cui applicare le successive ponderazioni in funzione del diritto effettivamente pignorato, ovvero la proprietà superficiaria: a partire da detto assunto il posto auto è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2024 (allegato n°11), ultimo dato in pubblicazione, per l'area urbana in oggetto (Fascia/zona Suburbana/Acilia Sud (Via di Prato Cornelio). I valori tabellati, per destinazione a "posto auto coperto", oscillano tra un minimo di €/mq.600,00 ed un massimo di €/mq.900,00; in relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia dell'unità (classata come C/6) sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore unitario medio pari a €/mq.750,00, di talché il valore a libero mercato dell'unità in piena proprietà ammonta ad Euro 11.000 in c.t.

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

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

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore originario pari ad Euro 11.000,00 in c.t., ed a fronte della decurtazione summenzionata, il valore finale del bene n°2 in esame in proprietà superficiaria ed in regime di libero mercato si ritiene quantificabile in **Euro 10.000,00** in c.t.

In funzione del valore dei singoli beni come precedentemente dettagliato (per il bene n°1 pari a Euro 221.000,00 in c.t. e per il bene n°2 pari a Euro 10.000,00 in c.t.), il valore complessivo della proprietà superficiaria del Lotto in esame sul **libero mercato** si ritiene quantificabile in **Euro 231.000,00** in c.t.

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

Si procede a seguire all'ulteriore ipotesi di stima del cespite con riferimento al prezzo massimo di cessione. A seguito della Sentenza 16 settembre 2015, n. 18135 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite che ha stabilito come il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione all'interno di P.E.E.P. "*non è soppresso automaticamente a seguito del venir meno del divieto di alienare ma, in assenza di convenzione ad hoc, segue il bene nei successivi passaggi a titolo di onere reale con efficacia indefinita ed è quindi opponibile anche ai subacquirenti*", sentenza emessa sulla scorta delle ben note diatribe emerse a seguito di alienazioni, in regime di libero mercato, di immobili in tal senso vincolati per l'appunto dalle disposizioni delle convenzioni per gli stessi stipulate, per i beni in esame occorre precisare quanto segue. A seguito di richiesta ai sensi della L.241/90 inoltrata dalla scrivente all'U.O. Edilizia sociale competente in merito alla disponibilità di Tabelle dei prezzi massimi di cessione degli alloggi di pertinenza della ***** coop. a r.l. (titolare, per il comparto in esame, del diritto di superficie per le aree su cui sono stati edificati i beni pignorati, successivamente pervenuti all'odierna esecuzione) le stesse sono state rinvenute ed inoltrate alla scrivente, e come tali allegate al presente elaborato (rif. all. n°5): dalla relativa disamina si evince che per il bene in esame detto valore è pari a Lire 210.241.741 al 04/08/1995 (data di approvazione delle Tabelle succitate). Nel merito si richiama quanto disposto

nella convenzione (art.14), ovvero che "il prezzo massimo di qualsiasi cessione che intervenga dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo massimo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice Istat (...) e diminuito (...) di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato: - da 0 a 5 anni 0%; - da 5 a 10 anni 5%; - da 10 a 20 anni 10%;- da 20 a 30 anni 20%; - oltre 30 anni 30%", percentuali suscettibili di variazioni per stato conservativo ed eventuali migliorie apportate dal proprietario.

A partire dal valore riportato nelle Tabelle approvate, pari a Lire 210.241.741 al 04/08/1995 (data di approvazione) attualizzato alla data odierna su base Istat, ed applicando a seguire la decurtazione pari al 30% richiamata in convenzione in funzione dell'intervallo temporale ultratrentennale decorso dalla costruzione del compendio (la cui fine lavori è indicata in atti al 15/04/1994), se ne desume un prezzo massimo di cessione per il cespite tutto (appartamento, cantina e posto auto) pari ad **Euro 134.500,00** in c.t.

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

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

In funzione del valore dei singoli beni come precedentemente dettagliato (per il bene n°1 pari a Euro 221.000,00 in c.t. e per il bene n°2 pari a Euro 10.000,00 in c.t.), il valore complessivo della proprietà superficaria del Lotto in esame sul **libero mercato** si ritiene quantificabile in **Euro 231.000,00** in c.t.

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

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

Il valore della proprietà superficaria del Lotto, stimato applicando i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, inclusi i connessi adeguamenti (rivalutazione Istat e deprezzamento per vetustà) risulta essere pari a **Euro 134.500,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 1 - Appartamento con cantina Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 25, edificio 1, scala D, interno 2, piano T-1-S1	120,30 mq	2.300,00 €/mq	€ 276.690,00	100,00%	€ 276.690,00	€ 221.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Arturo Viligiardi n. 15 - 23, interno D2, piano S1	14,80 mq	750,00 €/mq	€ 11.100,00	100,00%	€ 11.100,00	€ 10.000,00
Valore della piena proprietà sul libero mercato (valore di riferimento):					€ 287.790,00	
IPOTESI 1) Valore della proprietà superficaria sul libero mercato:						€ 231.000,00
IPOTESI 2) Valore della proprietà superficaria da prezzo massimo di cessione						€ 134.500,00

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

Roma, li 11/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Rilievo planimetrici dei beni pignorati
- ✓ Allegato 2 - Planimetrie catastali dei beni pignorati (a/b)-Estratto da mappa (c)
- ✓ Allegato 3 - Visure Storiche per Immobile (a/b)
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 - Convenzione edilizia con allegati / Tabelle prezzi massimi (a/b)
- ✓ Allegato 6 - Concessioni edilizie (a/b)
- ✓ Allegato 7 - Fascicolo di progetto
- ✓ Allegato 8 - Certificato di agibilità
- ✓ Allegato 9 - Visure urbanistiche (PRG - PTPR)
- ✓ Allegato 10 - Documentazione condominiale
- ✓ Allegato 11 - Quotazioni OMI 2-2024 (ultimo dato pubblicato)
- ✓ Allegato 12 - Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 13 - Ispezioni ipotecarie

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®