

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 771/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	6
Premessa	6
Lotto 2	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	9
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	12
Cronistoria Dati Catastali	13



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	14
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	16
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	17
Patti	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	24
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	27
Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	32
Normativa urbanistica	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	33
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	33
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	34
Regolarità edilizia	34

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	34
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	39
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	39
Vincoli od oneri condominiali	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	39
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	40
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	40
Stima / Formazione lotti	41
Riserve e particolarità da segnalare	45
Riepilogo bando d'asta	47
Lotto 2	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 771/2021 del R.G.E.	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 120.000,00	49



All'udienza del 27/12/2023, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Pian di Sco 66/A - Edificio D/2, scala B (catastalmente scala D/2) - piano sesto - int.11, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salario - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno con a.c., disimpegno, camera, due bagni, tre balconi.

La superficie commerciale è pari a circa 58 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

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.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Il bene pignorato, costituito da una cantina ubicata in via Pian di Sco 66/A - Edificio D/2, scala B (catastalmente scala D/2) - piano terra - int.11, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salario - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. La cantina risulta costituita da un vano unico; nella sua attuale consistenza, ricomprende anche una porzione del corridoio comune. Con riferimento alle opere di ripristino si rimanda al capitolo "Regolarità Edilizia".

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq. La stessa è quella riconducibile in quanto a titolarità al debitore esecutato (Cfr. Capitolo

"Consistenze"). Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

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.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Il bene pignorato, costituito da un BOX AUTO pertinenziale avente accesso carrabile da via Gaetano Zirardini 38 ed ubicato al piano secondo sottostrada (coincidente con il piano S1 degli Edifici adiacenti al quale è collegato a mezzo di spazi comuni) - int.8, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salario - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il Box auto, realizzato in diritto di superficie e costituito da un vano unico, ha una superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), pari a circa 11 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

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)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, 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)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Roma Capitale è titolare del diritto di Proprietà per l'area (ovvero diritto del Concedente).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

L'appartamento pignorato confina con vano scale - ascensore, appartamento int. 12 stessa scala, distacco su via Pian di Sco, distacco su Edificio "E", salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

La cantina pignorata confina con corridoio comune, cantina n° 10 stesso edificio e scala, cantina n° 4 scala A Edificio D/1, salvo altri.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Il BOX AUTO pignorato confina con corsia di manovra, box auto n° 7, box auto n° 9, locale uso autorimessa in catasto fabbricati F. 258, part. 543 sub 21, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO/SOGGIORNO CON A.C.	18,40 mq	20,70 mq	1	20,70 mq	2,70 m	6
DISIMPEGNO	3,00 mq	3,60 mq	1	3,60 mq	2,70 m	6
CAMERA	14,50 mq	17,10 mq	1	17,10 mq	2,70 m	6
BAGNO 1	6,20 mq	8,10 mq	1	8,10 mq	2,70 m	6
BAGNO 2	4,20 mq	5,60 mq	1	5,60 mq	2,70 m	6
BALCONE 1	6,50 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	2,70 m	6
BALCONE 2	2,70 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	2,70 m	6
BALCONE 3	1,50 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	2,70 m	6
Totale superficie convenzionale:				58,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,72 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 28/11/2024.

Si prega nel merito di prendere atto delle seguenti note:

- le superfici nette dei locali sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani

di porte e finestre.

- in merito alle altezze testé indicate si precisa che nei singoli ambienti sono state rilevate diverse altezze tra un minimo di 2,68 m ad un massimo di 2,70 m.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CANTINA	5,30 mq	5,80 mq	0,20	1,16 mq	3,17 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,16 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 28/11/2024.

Si prega nel merito di prendere atto delle seguenti note:

- la superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq.

- le superfici testé indicate (netta e lorda) sono state estrapolate dalla planimetria catastale in considerazione delle differenze rilevate tra quest'ultima e lo stato dei luoghi; in particolare non si è tenuto conto, per quanto possibile (Cfr. difformità evidenziate nel capitolo "Dati catastali") della porzione di corridoio comune attualmente accorpata alla cantina in oggetto. Si altresì tenuto conto della, seppur minima, "cessione" di superficie calpestabile del locale al corridoio stesso in corrispondenza della porta di accesso (cfr. planimetria stato di fatto e sovrapposizione con quella catastale).

La consistenza indicata, riconducibile a quella in titolarità al debitore esecutato, potrebbe scontare pertanto una certa, seppur minima, approssimazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	1,60 mq	19,80 mq	0,6	11,88 mq	3,08 m	S2
Totale superficie convenzionale:				11,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,88 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato nelle date del 29/01/2024 e 02/08/2024.

Si prega nel merito di prendere atto delle seguenti note:

- la superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 11 mq.

- il coefficiente di trasformazione della superficie secondaria in quella principale è stato adeguato alla situazione e maggiorato dello 0,1 rispetto a quanto normalmente previsto (0,50).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1992 al 22/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 258, Fg. 541, Part. 55 Categoria A2
Dal 22/11/2002 al 02/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 541, Sub. 55 Categoria A2
Dal 02/12/2008 al 02/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 541, Sub. 55 Categoria A2
Dal 02/12/2008 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 541, Sub. 55 Categoria A2

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.

Si rappresenta che non risultano registrati in catasto tutti i passaggi di proprietà pregressi a causa di una mancata presentazione o inevasa voltura catastale.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):

- VARIAZIONE del 13/10/2014 Pratica n. RM0656782 in atti dal 13/10/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.129280.1/2014)

- COSTITUZIONE del 18/11/1992 in atti dal 05/02/1994 (n.87688.3/1992)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1992 al 22/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 258, Fg. 541, Part. 115 Categoria C2
Dal 22/11/2002 al 02/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 541, Sub. 115 Categoria C2
Dal 02/12/2008 al 02/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 541, Sub. 115

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

		Categoria C2
Dal 02/12/2008 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 541, Sub. 115 Categoria C2

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.

Si rappresenta che non risultano registrati in catasto tutti i passaggi di proprietà pregressi a causa di una mancata presentazione o inevasa voltura catastale.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):
- COSTITUZIONE del 18/11/1992 in atti dal 05/02/1994 (n.87688.3/1992)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1992 al 02/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 258, Fg. 543, Part. 10 Categoria C6
Dal 02/12/2008 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 543, Sub. 10 Categoria C6

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.

Si rappresenta che non risultano registrati in catasto tutti i passaggi di proprietà pregressi a causa di una mancata presentazione o inevasa voltura catastale.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):
- COSTITUZIONE del 18/11/1992 in atti dal 05/02/1994 (n.87688.3/1992)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	258	541	55	6	A2	5	3,5 vani	Totale: 63 m ² Totale: escluse aree scoperte: 58 m ² mq	488,05 €	6		

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Non è presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico completo relativo all'edificio di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- errata indicazione altezza
- errata rappresentazione - conformazione planimetrica
- errata rappresentazione aperture esterne
- diversa distribuzione interna

Per regolarizzare le difformità riscontrate coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia (Cfr. cap. "Regolarità Edilizia") risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00.

Tale importo è ricompreso nella decurtazione operata nel Capitolo "Regolarità Edilizia".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	258	541	115	6	C2	5	5 mq	7 mq	10,85 €	T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Non è presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico completo relativo all'edificio di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- errata indicazione altezza
- ampliamento su corridoio comune (contestuale, seppur minima, "cessione" di superficie calpestabile al corridoio stesso in corrispondenza della porta di accesso al locale)
- lievi errori di rappresentazione

Per regolarizzare le difformità riscontrate coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia (Cfr. cap. "Regolarità Edilizia") risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 300,00.

Tale importo è ricompreso nella decurtazione operata al Capitolo "Regolarità Edilizia per il bene n° 1".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	258	543	10	6	C6	13	17 mq	19 mq	79,9 €	S2	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Non è presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico completo relativo all'edificio di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- errata indicazione altezza
- lievi errori di rappresentazione

Per regolarizzare le difformità riscontrate coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia (Cfr. cap. "Regolarità Edilizia") risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 300,00.

Tale importo è ricompreso nella decurtazione operata al Capitolo "Regolarità Edilizia per il bene n° 1.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

VINCOLO DI PERTINENZIALITA' PER IL POSTO AUTO EX ART. 9 COMMI 4° E 5° DELLA LEGGE 24/3/1989 N. 122 (CD. LEGGE TOGNOLI)

Si precisa e si prega di prendere atto di quanto segue:

- il bene pignorato n° 3 - BOX AUTO - di cui al presente Lotto di vendita è stato realizzato in virtù di Convenzione a rogito Notaio Anna Barachini di Roma in data 25/10/1990 rep.n. 2931/717, trascritta a Roma 1 il 7/11/1990 al n. 51410 di formalità, con cui il Comune di Roma, in forza dell'art. 9, comma quarto, della Legge 122/1989, ha concesso alla società **** Omissis ****, pluri dante causa della società esecutata, la proprietà superficaria del terreno (sottosuolo) per la realizzazione di parcheggi, all'epoca riportato nel Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 258, p.lle 542 (ex 440/a)- 543 (ex 440/b) - 544 (ex 440/c) e 546 (ex 441/b).

- tale box per auto è destinato quale stabile pertinenza e quindi al servizio dell'appartamento in oggetto con obbligo di non modificarne la destinazione d'uso.

- ai sensi dell'art. 9 quinto comma, della Legge 122/1989 (così come sostituito dall'art. 10, comma 1, legge n. 35 del 2012), il suddetto box per auto non potrà essere ceduto separatamente dall'appartamento pignorato in

oggetto pena la nullità dell'Atto di cessione, salva la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Nulla da precisare.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

VINCOLO DI PERTINENZIALITA' PER IL POSTO AUTO EX ART. 9 COMMI 4° E 5° DELLA LEGGE 24/3/1989 N. 122 (CD. LEGGE TOGNOLI)

Si precisa e si prega di prendere atto di quanto segue:

- il BOX AUTO pignorato è stato realizzato in virtù di Convenzione a rogito Notaio Anna Barachini di Roma in data 25/10/1990 rep.n. 2931/717, trascritta a Roma 1 il 7/11/1990 al n. 51410 di formalità, con cui il Comune di Roma, in forza dell'art. 9, comma quarto, della Legge 122/1989, ha concesso alla società **** Omissis ****, pluri dante causa della società eseguita, la proprietà superficaria del terreno (sottosuolo) per la realizzazione di parcheggi, all'epoca riportati nel Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 258, p.lle 542 (ex 440/a)-543 (ex 440/b) - 544 (ex 440/c) e 546 (ex 441/b).
- tale box per auto è destinato quale stabile pertinenza e quindi al servizio dell'appartamento pignorato - bene n° 1 del presente Lotto di vendita - con obbligo di non modificarne la destinazione d'uso.
- ai sensi dell'art. 9 quinto comma, della Legge 122/1989 (così come sostituito dall'art. 10, comma 1, legge n. 35 del 2012), il box auto non potrà essere ceduto separatamente dall'appartamento di cui sopra pena la nullità dell'Atto di cessione, salva la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione.

Con tale Convenzione (alla quale si rimanda, allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura) il Comune di Roma ha concesso tale diritto di superficie per la durata di 90 anni a partire dal 25/10/1990 (data di stipula dell'Atto) alle condizioni contenute nella Convenzione stessa. Tale diritto così come la Convenzione potranno essere rinnovati alla scadenza per altri 90 anni ove ciò fosse consentito dalle norme vigenti all'epoca del rinnovo. In alternativa, "[...] alla scadenza della Concessione o in caso di risoluzione anticipata della stessa, le opere realizzate [...]" (compreso il box in oggetto) "[...] passeranno in proprietà dell'Amministrazione Comunale senza alcun onere per l'Amministrazione stessa [...]".

Ad oggi residuano alla scadenza del diritto di superficie circa 55 anni.

Ai fini della stima, tenuto conto dell'incertezza circa il rinnovo (a richiesta del Concessionario o suoi aventi causa) e degli oneri ad esso connessi, si è considerato congruo valutare il diritto pignorato ovvero la proprietà superficaria del box auto a partire dal valore della piena proprietà attraverso la seguente formula semplificata: Valore proprietà superficaria = Valore relativo alla piena proprietà del bene - Valore del concedente

Così come più ampiamente descritto nel capitolo "Regolarità Edilizia" al fine di acquisire informazioni circa la gestione dell'intervento edilizio con particolare riferimento alle verifiche in capo all'Amministrazione previste dalla suddetta Convenzione relativa alla concessione del diritto di superficie, sono state avanzate richieste formali ai Dipartimenti, "Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative", "Programmazione e Attuazione Urbanistica" e "Mobilità Sostenibile e Trasporti"; ad oggi, nessun Ufficio facente capo a tali Dipartimenti, ha rilevato profili di competenza o riscontrato compiutamente tale richiesta.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- l'originario proprietario dei terreni sui quali è stato realizzato il complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato ovvero **** Omissis ****, ha stipulato, in relazione al progetto urbanistico approvato dall'Amministrazione comunale, i seguenti atti d'obbligo:

A) atto d'obbligo per la stipula della Convenzione con il Comune di Roma per l'urbanizzazione delle aree in questione, a rogito del notaio Generoso Palermo in data 10 luglio 1984 rep. 27070, trascritto l'11 luglio 1984 al n. 47772 di formalità.

B) atto d'obbligo modificativo e integrativo del precedente sempre a rogito del notaio Generoso in data 4 marzo 1987 rep. 38792/5240.

- successivamente lo stesso originario proprietario, in conformità alle richieste del Comune, con atto unilaterale a rogito del notaio Generoso Palermo del 4 marzo 1987 rep. 38793/5241 regolarmente trascritto, ha dato corso alla cessione gratuita alla stessa amministrazione delle aree aventi destinazione pubblica, meglio identificate negli atti d'obbligo testé indicati

- in attuazione dell'impegno assunto da detto proprietario a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, il medesimo ha stipulato con l'**** Omissis **** le seguenti convenzioni:

a) convenzione a favore dell'**** Omissis **** in data 29 febbraio 1988, a rogito del notaio Anna Barachini rep. 396, per impianti idrici potabili, regolarmente trascritta.

b) convenzione a favore dell'**** Omissis **** in data 29 febbraio 1988 a rogito del notaio Anna Barachini rep. 397, per impianti idrici di annaffiamento, regolarmente trascritta.

c) convenzione a favore dell'**** Omissis **** in data 29 febbraio 1988 a rogito del notaio Anna Barachini rep. 398, per impianto di illuminazione pubblica e di distribuzione di energia elettrica, regolarmente trascritta.

- con atto d'obbligo integrativo a favore del comune di roma del 1 ottobre 1987 a rogito del notaio Giulio Bonadies rep. 11213, regolarmente trascritto, il suddetto proprietario si è obbligato ad eseguire un impianto di depurazione per le acque reflue.

- con atto d'obbligo integrativo a rogito Anna Barchini del 26 ottobre 1987 rep. 277, regolarmente trascritto, l'originario proprietario si è impegnato a prestare, prima della stipula della Convenzione urbanistica, polizza fidejussoria a garanzia della puntuale esecuzione delle opere e a copertura del costo delle stesse.

- con atto a rogito del notaio Anna Barachini del 26 luglio 1988 rep. 651, regolarmente trascritto, lo stesso proprietario ha stipulato con il Comune di Roma la Convenzione avente ad oggetto l'urbanizzazione delle aree di cui all'intervento edilizio in oggetto.

- con Atto a rogito del notaio Anna Barachini del 14 novembre 1989 rep. 1769, il Comune di Roma ha accettato la cessione gratuita dei terreni di cui al testé indicato atto del notaio Generoso Palermo del 4 marzo 1987 rep. 38793.

- ai sensi della legge 122/89, la soc. **** Omissis ****, avente causa dell'**** Omissis ****, ha stipulato con il Comune di Roma una Convenzione per la concessione in proprietà superficaria del sottosuolo dell'area censita nel N.C.T. al foglio 258, particelle 542, 543, 544, 546, per insediarsi un parcheggio privato a servizio delle superfici residenziali e non, giusto atto del notaio Anna Barachini del 25 ottobre 1990 rep. 2931/717, trascritto il 7 novembre 1990 al n. 51410 di formalità.

- per il rilascio della concessione edilizia 1356 del 27 settembre 1989, la soc. **** Omissis **** ha stipulato con il comune di Roma un atto d'obbligo (edilizio) a rogito del notaio Anna Barchini di Roma in data 7 settembre 1989 rep. 1541, regolarmente trascritto.

- per il rilascio della concessione edilizia in variante n. 738/c del 31 maggio 1990, la soc. **** Omissis **** ha stipulato con il comune di Roma un atto d'obbligo (edilizio) a rogito del notaio Anna Barchini di Roma in data 9 aprile 1990 rep. 2190, regolarmente trascritto. Tale concessione è stata successivamente voltura con quella n.

245/c del 28 marzo 1991.

- per il rilascio dell'ultima concessione edilizia in variante n. 168/c del 11 aprile 1992, la soc. **** Omissis **** (dante causa della **** Omissis ****) ha stipulato con il comune di Roma un atto d'obbligo (edilizio) a rogito del notaio Anna Barchini di Roma in data 28 febbraio 1992 rep. 4992, trascritto in data 11/03/1992 al numero 16864 di formalità. Con tale Atto la soc. **** Omissis **** si è impegnata, per se e propri aventi causa:

a) a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio al servizio del complesso edilizio la superficie di mq 9836,97 mq e a parcheggio di uso pubblico la superficie di mq 3874,94 assumendone a propria cura e spese l'ordinaria a straordinaria manutenzione e sistemazione; si è obbligata inoltre a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco nel fabbricato e a giardino i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale, nonché a porre a dimora n. 180 alberi di altezza non inferiore a m. 4,50.

b) si è impegnata altresì a vincolare irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero complesso edilizio.

c) si è impegnata altresì a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno della superficie di mq. 10.220 di sua proprietà a servizio della costruzione progettata.

In merito a quanto testé indicato si rimanda alla documentazione allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1 stesso Lotto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1 stesso Lotto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Lo stato di conservazione risulta mediocre; nel merito si rappresenta inoltre quanto segue:

- per quanto è stato possibile appurare in sede di sopralluogo l'appartamento pignorato è stato di recente interessato da lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria parziali; allo stato gli stessi risultano fermi ovvero da completare.

- sono stati rilevati diversi segni di infiltrazione dal soffitto.

Nel merito si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Perizia nonché a quanto riportato nel capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Lo stato di conservazione/manutenzione risulta normale all'uso.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Nel Regolamento di Condominio (Via PIAN DI SCO', SO-56-58-60/60a/60b/60c-62/62a/62b-64/64a/64b/64c-66/66a-68/68a/68b) allegato alla presente Perizia ovvero depositato nel Fascicolo della Procedura, le parti comuni del fabbricato risultano le seguenti:

- sono in generale di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, e in quanto tali indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore;
- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, giardini e cortili, aree, il sottosuolo, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio nonché tutti i muri d'ambito perimetrali, e quelli dei vani scala e ascensore; il tetto (o lastrico solare);
- l'androne, le scale, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre, le opere decorative, gli infissi, impianti e serramenti che si trovano in tali parti;
- i locali ed i mobili della portineria che siano stati acquistati dai condomini, i locali di deposito e i vani per il deposito di immondizie, i locali occupati dagli impianti di ascensore e riscaldamento;
- l'impianto di riscaldamento e le canne fumarie, gli impianti elettrici e di forza motrice, l'impianto antincendio, gli impianti di gas, luce ed acqua l'autoclave, la fognatura, sino alle derivazioni alle proprietà individuali;
- è altresì bene comune dei condomini anche il decoro estetico e architettonico delle facciate, sia verso la strada che verso il cortile, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle, tende parasole, ecc..

I millesimi di proprietà del compendio pignorato risultano i seguenti:

- Tabella A: 9,68 millesimi
- Tabella B (scala 66/A): 75,18 millesimi
- Tabella C (ascensore 66/A): 112,00 millesimi
- Tabella D/Box: 14,47 millesimi

Si prega di prendere atto che quanto testé indicato è stato estrapolato dalla documentazione già presente nel fascicolo della procedura e che nessuna informazione/documentazione sono state direttamente fornite, seppur richieste e sollecitate, al sottoscritto, dall'Amministratore di Condominio. Quest'ultimo ha rappresentato per le vie brevi che il Box auto pignorato (rif. bene n° 3 del presente Lotto di vendita) non è parte del Condominio in oggetto, seppure per tale immobile sembri comunque presentata la relativa caratura millesimale nelle odierne Tabelle. Per quanto detto, si prega di prendere atto che quanto dedotto ed evidenziato del sottoscritto potrebbe scontare una certa approssimazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1 stesso Lotto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1 stesso Lotto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico salvo, quanto di conferente, indicato negli altri Capitoli.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico salvo, quanto di conferente, indicato negli altri Capitoli.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico salvo, quanto di conferente, indicato negli altri Capitoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Pian di Sco 66/A - Edificio D/2, scala B - piano sesto - int.11, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salario - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". I primi due livelli dell'edificio prospicienti via pian di sco sono destinati ad attività non residenziale (negozi e Uffici/archivi).

Per quanto è stato possibile desumere in sede di sopralluogo e senza indagini di carattere invasivo/specialistico, l'edificio D è stato realizzato con struttura in c.a., solai in latero - cemento, muratura a "cassetta" con interposto materiale isolante. Le superfici esterne risultano rifinite a "cortina" (piastrelle) salvo quelle dei corpi scala e della parte basamentale fronteggiante le vie pubbliche, dotate di ampie strutture in ferro - vetro. Esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna. Lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio risulta discreto.

L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno con a.c., disimpegno, camera, due bagni, tre balconi. Alla data del sopralluogo lo stesso risultava "in corso di ristrutturazione" seppure con lavori sospesi ovvero non completati; nel merito si sono accertate opere riguardanti la modifica degli impianti e delle finiture (intonaci, rivestimenti, pavimenti ecc.); assenti le porte interne, i terminali

dell'impianto di riscaldamento, la caldaia, i sanitari ed i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura. Gli impianti sono risultati incompleti e non funzionanti. Sono altresì presenti: - diversi segni di ammaloramento sui soffitti e sulle pareti dovuti presumibilmente ad infiltrazioni di acqua provenienti dai locali sovrastanti e/o dal terrazzo; - ampie tracce (fori) sulla muratura finalizzate, per quanto indicato dal conduttore in sede di sopralluogo, alla ricerca di perdite negli impianti. Si precisa inoltre quanto segue: - gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di avvolgibili in plastica; - i pavimenti, in gress o similari, risultano interessati da "tracce" per il passaggio degli impianti; - il portoncino di accesso, del tipo "blindato", risulta ammalorato ovvero non più adatto all'uso. Nel complesso le finiture sono del tipo comune ed il tutto risulta in uno stato di conservazione/manutenzione mediocre. Per quanto non evidenziato si rimanda alla documentazione fotografica allegata. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Si prega di prendere atto che della situazione rilevata (stato di conservazione/manutenzione compreso quello degli impianti) se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento per stato d'uso e manutenzione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Per le informazioni di carattere generale si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1 stesso Lotto.

Così come già rappresentato, la cantina risulta costituita da un vano unico; nella sua attuale consistenza, ricomprende anche una porzione del corridoio comune. Con riferimento alle opere di ripristino si rimanda al capitolo "Regolarità Edilizia".

Si precisa inoltre quanto segue: il locale è dotato di porta di ingresso in alluminio, pavimento in battuto di cemento e muratura divisoria in blocchetti di cls. E' presente l'impianto di illuminazione. Lo stato di conservazione risulta normale all'uso. Per quanto non evidenziato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Per le informazioni di carattere generale si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

Con riferimento al box auto pignorato si rappresenta inoltre quanto segue:

- è accessibile a mezzo di spazio di manovra e rampa comuni, con ingresso carrabile da via Gaetano Zirardini 38;
- è ubicato al piano secondo sottostrada, coincidente con il piano S1 degli Edifici adiacenti al quale è collegato pedonalmente a mezzo di spazi comuni.
- è censito in catasto con il numero di int. 8 ma contrassegnato sul posto con il numero 59.

Il box auto pignorato è costituito da un vano unico; lo stesso risulta dotato di portone di ingresso basculante, pavimento in battuto di cemento e muratura divisoria in blocchetti di cls. E' presente l'impianto di illuminazione. Lo stato di conservazione risulta normale all'uso. Per quanto non evidenziato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/08/2019
- Scadenza contratto: 31/07/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il bene pignorato è parte di un compendio che risulta locato con contratto di affitto stipulato in data 01/08/2019 e registrato presso l'AdE il giorno 8 seguente. Tale compendio è costituito, oltre che dal bene in oggetto, dalle ulteriori seguenti unità immobiliari:

- Cantina ubicata a Roma (RM) via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T - foglio 258 part 541 sub 115 (Cfr. bene n° 2 del presente Lotto di vendita)
- Box ubicato a Roma (RM) int. 12 via Gaetano Zirardini 40, foglio 258 part 541 sub 226 (Cfr. bene facente parte di altro lotto di vendita)

La durata del contratto è pari a 9 anni, rinnovabile per altri 9.

Dalla documentazione in atti (relazione dell'Esperto Stimatore, arch. **** Omissis ****, del 30/05/2024 e Provvedimento del GE del 16/10/2024) si evince che tale contratto non è opponibile alla Procedura in quanto è stato in esso determinato/concordato tra le parti un canone "vile" ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c..

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/08/2019
- Scadenza contratto: 31/07/2028

Canoni di locazione

Si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1 stesso Lotto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1991 al 22/11/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. PIETRO MAZZA	26/07/1991	48711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	27/07/1991	68117	38263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2002 al 02/12/2008	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO BENI IMMOBILI A SOCIETA DI CARTOLARIZZAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO ECONOMIA E FINANZE	22/11/2002	274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	31/12/2008	172653	106563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. GIACOMO LAURORA	02/12/2008	50817	19000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/12/2008	171313	105748
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2008 al 02/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. GIACOMO LAURORA	02/12/2008	50815	18998
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/12/2008	171311	105746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

n.b. **** Omissis **** è confluito nell'**** Omissis ****, dante causa della **** Omissis ****.

La trascrizione a favore della **** Omissis **** è stata effettuata "[...]IN BASE AL DECRETO 5/11/2002, PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 22/11/2002 N. 274, EMANATO DAL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DI CONCERTO CON IL MINISTRO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI, CON IL QUALE E' STATO DECRETATO IL TRASFERIMENTO ALLA SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE DI CUI AL QUADRO C, ALL'UOPO COSTITUITA, DEI BENI IMMOBILI APPARTENENTI A ENTI SOGGETTI A VIGILANZA DEL MINISTRO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI, INDIVIDUATI DAL DECRETO DIRIGENZIALE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DEL 5/11/2002 N. 38602 E SUCCESSIVE RETTIFICHE DI CUI AL DECRETO DEL 08/02/2003 SUPPLEMENTO ORDINARIO N. 117[...]".

Ai fini della continuità delle trascrizioni si evidenzia inoltre quanto segue:

- con atto a rogito Notaio Anna Barachini di Roma in data 5/12/1988 rep.n. 787/249, registrato a Roma il 19/12/1988 al n. 57969 e trascritto a Roma 1 il 7/12/1988 al n. 60848 di formalità e successivo atto integrativo a rogito dello stesso Notaio Anna Barachini di Roma del 19/1/1989 rep.n. 893, trascritto a Roma 1 il 22/3/1989 form.n. 27889, la **** Omissis **** ha acquistato dall'**** Omissis **** il terreno su cui

successivamente è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte i beni n° 1 e 2 di cui al presente lotto di vendita.

- con atto a rogito Notaio Anna Barachini del giorno 11/1/1989 rep.n. 861/277, registrato a Roma il 16/01/1989 al n. 2779/1B e trascritto a Roma 1 il 24/1/1989 al n. 5733 di formalità, la **** Omissis **** ha incorporato per fusione la **** Omissis ****, acquisendo detto terreno, su sono stati realizzati i beni n° 1 e 2 di cui al presente lotto di vendita.

- con la Convenzione a rogito Notaio Anna Barachini di Roma in data 25/10/1990 rep.n. 2931/717, registrato a Roma il 29/10/1990 al n. 53737/1B e trascritta a Roma 1 il 7/11/1990 al n. 51410 di formalità, il Comune di Roma, in forza dell'art. 9, comma quarto, della Legge 122/1989, ha concesso alla società **** Omissis ****, per la realizzazione di parcheggi, la proprietà superficiaria, per 90 (novanta) anni rinnovabili, del sottosuolo del terreno all'epoca riportato nel Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 258 p.lle 542 (ex 440/a)- 543 (ex 440/b) - 544 (ex 440/c) e 546 (ex 441/b), tutti ex 32/p, infra maggior consistenza, su cui è stato realizzato il bene n° 3 di cui al presente lotto ovvero il box auto pignorato.

- con atto a rogito Notaio Anna Barachini del giorno 27/12/1990 rep.n. 3243, registrato a Roma il 16/1/1991 al n. 3091/1B e trascritto a Roma 1 il 17/7/1991 al n. 36092 di formalità, e successivo atto di rettifica del medesimo Notaio in data 11/1/1991 rep.n. 3297 registrato a Roma il 31/1/1991, la **** Omissis **** ha incorporato per fusione la **** Omissis ****, acquisendo quanto tutti gli immobili in oggetto, infra maggior consistenza;

- con atto a rogito Notaio Anna Barachini del giorno 27/12/1990 rep.n. 3244, registrato a Roma il 14/1/1991 al n. 2358/1B e trascritto a Roma 1 il 9/7/1991 al n. 34346 di formalità, la **** Omissis **** ha incorporato per fusione la **** Omissis ****, acquisendo quanto in oggetto infra maggior consistenza;

- infine, così come già testé indicato, con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 26/07/1991 rep.n. 48711, trascritto a Roma 1 il 27/07/1991 al n. 38263 di formalità, l'**** Omissis ****, successivamente diventato **** Omissis ****, ha acquistato dalla società **** Omissis **** la piena proprietà del fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1991 al 22/11/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. PIETRO MAZZA	26/07/1991	48711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	27/07/1991	68117	38263
Dal 22/11/2002 al 02/12/2008	**** Omissis ****	REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DECRETO DI TRASFERIMENTO BENI IMMOBILI A SOCIETA DI CARTOLARIZZAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO ECONOMIA E FINANZE	22/11/2002	274	

		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		ROMA 1	31/12/2008	172653	106563		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		NOT. GIACOMO LAURORA	02/12/2008	50817	19000		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		ROMA 1	30/12/2008	171313	105748		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dal 02/12/2008 al 02/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOT. GIACOMO LAURORA	02/12/2008			50815	18998		
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
ROMA 1	30/12/2008			171311	105746		
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rimanda a quanto già evidenziato, nelle Note, per il bene n° 1 stesso Lotto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------

Dal 26/07/1991 al 22/11/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. PIETRO MAZZA	26/07/1991	48711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	27/07/1991	68117	38263
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/11/2002 al 02/12/2008	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO BENI IMMOBILI A SOCIETA DI CARTOLARIZZAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO ECONOMIA E FINANZE	22/11/2002	274	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	31/12/2008	172654	106564
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. GIACOMO LAURORA	02/12/2008	50817	19000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/12/2008	171313	105748
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/12/2008 al 02/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. GIACOMO LAURORA	02/12/2008	50815	18998
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

ASTE GIUDIZIARIE®	ROMA 1	30/12/2008	171311	105746
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

n.b. **** Omissis **** è confluito nell'**** Omissis ****, dante causa della **** Omissis ****.

La trascrizione a favore della **** Omissis **** è stata effettuata "[...]IN BASE AL DECRETO 5/11/2002, PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 22/11/2002 N. 274, EMANATO DAL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DI CONCERTO CON IL MINISTRO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI, CON IL QUALE E' STATO DECRETATO IL TRASFERIMENTO ALLA SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE DI CUI AL QUADRO C, ALL'UOPO COSTITUITA, DEI BENI IMMOBILI APPARTENENTI A ENTI SOGGETTI A VIGILANZA DEL MINISTRO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI, INDIVIDUATI DAL DECRETO DIRIGENZIALE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DEL 5/11/2002 N. 38602 E SUCCESSIVE RETTIFICHE DI CUI AL DECRETO DEL 08/02/2003 SUPPLEMENTO ORDINARIO N. 117[...]".

Ai fini della continuità delle trascrizioni si evidenzia inoltre quanto segue:

- con la Convenzione a rogito Notaio Anna Barachini di Roma in data 25/10/1990 rep.n. 2931/717, registrato a Roma il 29/10/1990 al n. 53737/1B e trascritta a Roma 1 il 7/11/1990 al n. 51410 di formalità, il Comune di Roma, in forza dell'art. 9, comma quarto, della Legge 122/1989, ha concesso alla società **** Omissis ****, per la realizzazione di parcheggi, la proprietà superficiaria, per 90 (novanta) anni rinnovabili, del sottosuolo del terreno all'epoca riportato nel Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 258 p.lle 542 (ex 440/a) - 543 (ex 440/b) - 544 (ex 440/c) e 546 (ex 441/b), tutti ex 32/p, infra maggior consistenza, su cui è stato realizzato il bene n° 3 di cui al presente lotto ovvero il box auto pignorato.

- con atto a rogito Notaio Anna Barachini del giorno 27/12/1990 rep.n. 3243, registrato a Roma il 16/1/1991 al n. 3091/1B e trascritto a Roma 1 il 17/7/1991 al n. 36092 di formalità, e successivo atto di rettifica del medesimo Notaio in data 11/1/1991 rep.n. 3297 registrato a Roma il 31/1/1991, la **** Omissis **** ha incorporato per fusione la **** Omissis ****, acquisendo quanto tutti gli immobili in oggetto, infra maggior consistenza;

- con atto a rogito Notaio Anna Barachini del giorno 27/12/1990 rep.n. 3244, registrato a Roma il 14/1/1991 al n. 2358/1B e trascritto a Roma 1 il 9/7/1991 al n. 34346 di formalità, la **** Omissis **** ha incorporato per fusione la **** Omissis ****, acquisendo quanto in oggetto infra maggior consistenza;

- infine, così come già testé indicato, con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 26/07/1991 rep.n. 48711, trascritto a Roma 1 il 27/07/1991 al n. 38263 di formalità, l'**** Omissis ****, successivamente diventato **** Omissis ****, ha acquistato dalla società **** Omissis **** la piena proprietà del fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a ROMA il 25/03/2011
Reg. gen. 31102 - Reg. part. 6361
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 960.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE IPOTECARIA
Iscritto a ROMA il 20/03/2012
Reg. gen. 29180 - Reg. part. 3730
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 53.862,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.862,10
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 17/06/2013
Reg. gen. 60068 - Reg. part. 8298
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 670.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 517.180,82
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 03/04/2017
Reg. gen. 36051 - Reg. part. 6717
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 427.915,52
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 12/10/2017
Reg. gen. 117982 - Reg. part. 21370
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 82.336,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 41.168,10

Trascrizioni

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

Trascritto a ROMA il 23/07/2021
Reg. gen. 99657 - Reg. part. 69390
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a ROMA il 25/03/2011
Reg. gen. 31102 - Reg. part. 6361
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 960.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE IPOTECARIA

Iscritto a ROMA il 20/03/2012
Reg. gen. 29180 - Reg. part. 3730
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 53.862,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.862,10

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 17/06/2013
Reg. gen. 60068 - Reg. part. 8298
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 670.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 517.180,82

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 03/04/2017
Reg. gen. 36051 - Reg. part. 6717
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 427.915,52

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

Iscritto a ROMA il 12/10/2017



Reg. gen. 117982 - Reg. part. 21370
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 82.336,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 41.168,10

Trascrizioni

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

Trascritto a ROMA il 23/07/2021
Reg. gen. 99657 - Reg. part. 69390
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a ROMA il 25/03/2011
Reg. gen. 31102 - Reg. part. 6361
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 960.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE IPOTECARIA

Iscritto a ROMA il 20/03/2012
Reg. gen. 29180 - Reg. part. 3730
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 53.862,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.862,10

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 17/06/2013
Reg. gen. 60068 - Reg. part. 8298
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 670.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 517.180,82



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 03/04/2017
Reg. gen. 36051 - Reg. part. 6717
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 427.915,52
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 12/10/2017
Reg. gen. 117982 - Reg. part. 21370
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 82.336,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 41.168,10

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 23/07/2021
Reg. gen. 99657 - Reg. part. 69390
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue:

- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (Art.44,Art.45,Art.48 NTA)
- Rete Ecologica: Nulla da segnalare
- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani
TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue:

- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (Art.44,Art.45,Art.48 NTA)
- Rete Ecologica: Nulla da segnalare
- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani
TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue:

- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (Art.44,Art.45,Art.48 NTA)
- Rete Ecologica: Nulla da segnalare
- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani
TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della procedura.

Il complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato negli anni '90 e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti Titoli:

- Concessione Edilizia 1356/C del 27/09/1989 (prot. 16375/1989) - per la realizzazione delle sole strutture portanti
- Concessione Edilizia 738/C del 31/05/1990 (prot. 73435/1989) - variante complesso edilizio e completamento della cubatura di Convenzione
- Concessione Edilizia 245/C del 28/03/1991 (prot. 1752/1991) - voltura a variante complesso edilizio e completamento della cubatura di Convenzione
- Concessione Edilizia 168/C del 11/04/1992 (prot. 21179/1991) - variante complesso edilizio

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 301563 del 07/07/2003 (Tipologia abuso n° 4 - Opere realizzate in difformità dalla Licenza senza aumento di superficie e volume. In particolare risulta sanata la mancata realizzazione di setti di collegamento in c.a. tra l'edificio "D" e quello "E" (ovvero "B") con contestuale mancato rispetto delle distanze tra fronti finestrate).

Tra la documentazione reperita presso l'Amministrazione comunale non sono stati rinvenuti:

- informazioni certe circa le date di inizio e fine lavori
- informazioni certe e documentazione probante circa l'eventuale richiesta del certificato di Abitabilità/Agibilità; nel merito si precisa che presso l'Ufficio Agibilità del Comune di Roma sono stati reperiti esclusivamente due pareri della USL Roma C (uno per le autorimesse e l'altro per le unità del Complesso Edilizio) finalizzati al rilascio dell'Abitabilità.
- documentazione e/o dati relativi al Collaudo delle strutture ed agli impianti così come in origine realizzati
- informazioni/documentazione circa la gestione dell'intervento edilizio con particolare riferimento alle verifiche in capo all'Amministrazione previste dalla Convezione (relativa alla concessione del diritto di superficie), ovvero:
 - certificazione ultimazione delle opere (Cfr. art. 4)
 - vigilanza lavori (Cfr. art. 5)
 - applicazione di eventuali sanzioni (Cfr. art. 6)

Nel merito si precisa, che sono state avanzate richieste formali ai Dipartimenti, "Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative", "Programmazione e Attuazione Urbanistica" e "Mobilità Sostenibile e Trasporti"; ad oggi, nessun Ufficio facente capo a tali Dipartimenti, ha rilevato profili di competenza o riscontrato compiutamente tale richiesta.

Per quanto è stato possibile desumere, ora per allora, dalla documentazione reperita (allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura) si rappresenta pertanto che il complesso edilizio ovvero gli immobili pignorati non sembrano ad oggi dotati del Certificato di Abitabilità/Agibilità. Nessuna informazione è stata reperita anche presso l'Ufficio Condono Edilizio seppur, a tal proposito, sollecitato. Tale Ufficio ha comunque escluso la presenza di domande di condono riguardanti specificatamente l'appartamento pignorato.

Presso gli Uffici del Municipio competente non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso.

APPARTAMENTO

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi ed il grafico di cui all'ultima Concessione in variante:

- a) lievi differenze sulla conformazione planimetrica dell'appartamento senza aumento di superficie e volume (verifica effettuata con riferimento alla singola unità immobiliare pignorata); tale diversa conformazione incide, seppur limitatamente, sulla superficie calpestabile dei balconi.
- b) lievi differenze sull'altezza netta interna, in alcuni casi ovvero per alcuni vani, di poco inferiore a 2,70 m (comunque in tolleranza ai sensi del comma 1 art. 34 bis DPR 380/2001).
- c) diversa distribuzione interna (comprese le difformità circa l'ubicazione e le dimensioni dei cavedi);
- d) modifica dei prospetti (lievi differenze sull'ubicazione/dimensione di alcune finestre e/o porte/finestre)
- e) modifiche alle strutture ovvero minore superficie non residenziale (Snr), rispetto al progetto, del balcone lato strada con accesso dal soggiorno e dimensionamento pilastri (verifica effettuata esclusivamente sulla scorta del grafico "architettonico" reperito ed al netto di indagini invasive/specialistiche sulle strutture stesse).

Si precisa e si prega di prendere atto che la suddetta verifica è stata eseguita sulla scorta della scansione del grafico di progetto reperito che, oltre a non indicare quote specifiche per l'appartamento pignorato, presenta delle deformazioni dovute presumibilmente a difetti della scansione stessa. Non si può pertanto escludere una certa approssimazione, anche se minima.

A parere del sottoscritto Esperto, le suddette difformità, seppur al netto di specifici accertamenti, non effettuati in questa sede, sono presumibilmente riconducibili ad interventi eseguiti all'epoca della costruzione ed in difformità dal progetto, salvo quelli di cui alla diversa distribuzione interna. Nel merito si evidenzia che la conformazione esterna dell'appartamento (finestre/porte finestre, balconi ecc.) risulta la stessa anche per gli appartamenti sottostanti dell'edificio.

Per la regolarizzazione di tali difformità (solo in parte riconducibili alle tolleranze di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001) e si dovrà procedere ai sensi del recente art. 36 bis - DPR 380/2001 che così recita:

"[...] 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis [...]"

Si prega nel merito di prendere atto: a) che l'immobile ricade in zona sismica 3A ovvero zona con pericolosità sismica bassa (fattispecie, che per quanto testé indicato, non prevede, direttamente, particolari adempimenti o depositi presso l'ex Genio Civile); b) che la suddetta norma è stata introdotta solo di recente a seguito delle modifiche apportate dal c.d. "Salva Casa" (Legge n.105/2024) al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001); al momento, pur in presenza di Linee guida emanate dal MIT nonché delle prime Circolari di Regione e Comune, continuano a sussistere alcune criticità circa la corretta interpretazione e l'applicazione concreta delle modifiche introdotte al Testo Unico, aspetti tali da incidere in maniera sostanziale sulla scelta della corretta procedura di regolarizzazione e sui relativi costi. Nel merito si precisa quanto segue:

- le recenti linee guida ("Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)") emanate dal MIT

sono state fornita da tale Ente “[...]a titolo informativo e non hanno valore vincolante. Esse rappresentano orientamenti applicativi che possono essere soggetti ad integrazioni o aggiornamenti [...]”.

- un passaggio fondamentale in merito ad alcune questione applicative sono demandate al recepimento nell'ambito della normativa regionale, delle modifiche apportate al testo unico dell'Edilizia dal “Salva Casa”; per quanto è stato possibile accertare sembra che sia in fase di modifica la L.R. 15/2008 che disciplina, tra gli altri, le difformità riconducibili alle variazioni essenziali al progetto (Cfr. con quanto evidenziato in seguito con riferimento al rapporto tra queste ultime e le nuove “tolleranze del “Salva Casa”).

Per quanto di interesse le suddette criticità (evidenziate tra gli altri dagli Ordini Professionali e dall'Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali - UNITEL) sono rappresentate, tra le altre, da:

- contrasto tra quanto definito in dettaglio dalla norma regionale (L. 15/2008) circa le “variazioni essenziali” e le novità introdotte dalla nuova norma nazionale “salva casa” circa le Tolleranze costruttive; in particolare, in taluni casi, i nuovi limiti indicati per le Tolleranze costruttive (seppur riferiti alla singola unità immobiliare) risultano (paradossalmente) superiori a quelli imposti dalla Legge Regionale circa le fattispecie costituenti “variazioni essenziali” (es. limiti percentuali sugli aumenti di superficie e volume - pari al 2% - anche per le opere antecedenti al 24/05/2024)

- assenza di prescrizioni di dettaglio nella norma Regionale relative alla “violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica” (Cfr. art. 17 comma 1 lettera h della LR. 15/2008 prevista anche dall'art. 31 del DPR 380/2001, rimasto immutato) che discrimina le variazioni essenziali rispetto a quelle parziali; soprattutto nel caso di opere in difformità realizzate in assenza di normativa specifica all'epoca dell'intervento (zona classificata sismica solo successivamente). Indicazioni/precisazioni in tal senso sono oggi ancor più necessarie proprio alla luce delle procedure di regolarizzazione delle difformità strutturali introdotte dal “salva casa”.

- seppur con la recente L. 105/2024 (c.d. “Salva Casa”) è stato distinto lo stato legittimo della singola unità immobiliare da quello delle parti comuni (ovvero dell'edificio), le norme relative all'accertamento del “grado” di difformità rispetto al Titolo Edilizio (parziale difformità, variazione essenziale e variazione totale) sono rimaste sostanzialmente immutate e le stesse rimandano ad una verifica da eseguire sull'intero edificio, ovvero su tutte le singole unità immobiliari che lo compongono e sulle parti comuni (ed estesa agli eventuali ulteriori titoli edilizi rilasciati per le porzioni non pignorate), non operata in questa sede;

- incerta definizione in dettaglio (qualitativa/quantitativa) delle variazioni al Titolo edilizio rilasciato (parziale difformità, variazione essenziale e variazione totale), oggi ancor più necessaria alla luce delle modifiche introdotte dal “Salva Casa” ed il cui accertamento è stato demandato spesso a giudizi di merito da parte dell'autorità giudiziaria competente;

- incertezza circa la corretta individuazione ed il “confine” tra le due discipline previste dall'art. 36 bis, ovvero la “disciplina urbanistica” (vigente al momento della presentazione della domanda) e “i requisiti prescritti dalla disciplina edilizia” (vigente al momento della realizzazione). Secondo l'UNITEL di “[...] difficile definizione risulta la “disciplina urbanistica” che potrebbe ricomprendere tutti gli strumenti pianificatori sovraordinati, territoriali, settoriali, di ogni livello e i piani regolatori comunali ma anche le norme sull'attività costruttiva; infatti, la legge fondamentale urbanistica, la 1150/1942, è assorbente anche dell'attività edilizia e ne fa espresso riferimento[...]. La stessa Associazione ritiene pertanto necessario “[...] chiarire il significato delle due discipline affinché tutti gli attori coinvolti nei procedimenti di sanatoria siano in grado di definirne i percorsi amministrativi e tecnici[...]. Un primo chiarimento è stato fornito con le linee guidate del MIT testé indicato ma sul quale sono stati già palesati alcuni parere informali di senso contrario da parte dell'Amministrazione comunale (in particolare sul corretto inquadramento del Regolamento Edilizio) . Tale incertezza incide sulla verifica demandata al sottoscritto in questa sede che non può quindi che scontare una certa approssimazione.

Si evidenzia inoltre che l'amministrazione in sede di istruttoria, così come previsto dal nuovo art. 36 bis testé indicato, potrebbe ordinare la rimozione/demolizione di opere ritenute incompatibili con la disciplina urbanistica nonché la realizzazione di opere di adeguamento ai fini della sicurezza, anche strutturale e antisismica. Non è possibile tra l'altro escludere su tali aspetti, che gli uffici tecnici regionali si riservino di valutare anche lo stato di conformità e vulnerabilità sismica alla disciplina NTC 2018 vigente (se del caso estesa all'intera unità strutturale). Tutto ciò incide ovvero potrebbe incidere sulla pratica di regolarizzazione e sui

relativi oneri.

Si precisa inoltre che, con riferimento alle difformità di cui alla diversa distribuzione interna, l'Amministrazione potrebbe richiedere una pratica a sanatoria (C.I.L.A.) disgiunta e contestuale a quanto sopra esplicitato.

CANTINA

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi ed il grafico di cui all'ultima Concessione in variante:

- a) lievi differenze sulla conformazione planimetrica della cantina (minime differenze sull'ubicazione delle murature divisorie - di confine con le altre cantine)
- b) ampliamento su corridoio comune (intervento non databile con certezza ma "valorizzando" la data di deposito della planimetria catastale in atti presso l'AdE, presumibilmente successivo al mese di novembre 1992)
- c) lieve differenza altezza netta interna (comunque in tolleranza ai sensi dell'art. 34 bis DPR 380/2001)

Tali difformità, salvo l'ampliamento, sono state presumibilmente realizzate all'epoca della costruzione dell'edificio, in difformità dal progetto.

Per la regolarizzazione delle stesse (solo in parte riconducibili alle tolleranze di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001) si dovrà procedere ai sensi del recente art. 36 bis - DPR 380/2001 con la contestuale eliminazione dell'ampliamento sul corridoio comune (Cfr, nel merito anche i capitoli "Consistenza" e "Dati Catastali").

Valgono con riferimento a tale regolarizzazione le stesse considerazioni effettuate per l'appartamento.

BOX AUTO

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi ed il grafico di cui all'ultima Concessione in variante:

- a) differenze sulla conformazione planimetrica del box auto con aumento di superficie a discapito dell'autorimessa retrostante (diversa ubicazione del muro divisorio - di confine)
- b) differenze sull'altezza netta interna (seppur al netto di indicazioni precise sullo spessore del solaio, sembrano risultare in tolleranza ai sensi dell'art. 34 bis DPR 380/2001)
- c) modifiche alle strutture (verifica effettuata esclusivamente sulla scorta del grafico "architettonico" reperito ed al netto di indagini invasive/specialistiche sulle strutture stesse).

Tali difformità, sono state presumibilmente realizzate all'epoca della costruzione dell'edificio, in difformità dal progetto.

Per la regolarizzazione delle stesse (solo in parte riconducibili alle tolleranze di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001) si dovrà procedere ai sensi del recente art. 36 bis - DPR 380/2001.

Valgono con riferimento a tale regolarizzazione le stesse considerazioni effettuate per l'appartamento.

Vista la complessità tecnico - legale delle questioni trattate, il cui accertamento è demandato, in più di un caso, ad accertamenti invasivi/specialistici (estesi, quando occorra, all'intero edificio) non effettuati in questa sede nonché a valutazioni/precisazioni degli Enti competenti, non è possibile attestare/verificare in maniera compiuta, la legittimità urbanistico - edilizia del compendio pignorato. L'incertezza rilevata si riflette anche sulla precisa e puntuale individuazione della decurtazione da operare in merito alla legittimità urbanistico - edilizia, che varia al variare delle valutazioni/precisazioni delle Amministrazioni coinvolte nonché dell'esito dei futuri accertamenti. Viene pertanto applicata una decurtazione dal valore di Stima pari al 10% in considerazione del grado di incertezza testé indicato, dei lavori di ripristino e dei limiti degli accertamenti effettuati (e comunque tenendo conto delle vicende realizzative risalenti nel tempo), senza poter escludere maggiori oneri a carico dell'aggiudicatario (sanzionatori - ripristinatori). Con la decurtazione operata si possono ritenere assorbite le spese per le regolarizzazioni catastali evidenziate nei capitoli dedicati.

Per quanto rappresentato si prega di prendere atto di quanto segue:

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero il bene per il quale è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico (comprese quelle sulle strutture); verifica non estesa all'intero edificio né al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

Si precisa che, con riferimento all'intero compendio non sono state reperite le Certificazioni degli Impianti né, per il solo appartamento, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T

Si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2

Si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n°1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO 6

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel merito si rappresenta che l'Amministratore di condominio seppur sollecitato, anche per vie brevi, non ha fornito al sottoscritto alcuna indicazione sulle spese condominiali e sulle eventuali morosità in capo del debitore esecutato.

Dalla documentazione già in atti (reperita dall'Esperto Stimatore arch. **** Omissis ****) si evince che le spese condominiali annue relative al compendio pignorato (escluso il box auto - Cfr. capitolo "Parti Comuni") sono pari a circa 1.100,00 euro, importo che il debitore esecutato non sembra corrispondere già da alcuni anni.



E' stato pertanto detratto cautelativamente dal valore di stima un importo pari a 2.500,00 euro senza poter escludere maggiori oneri a carico dell'aggiudicatario.



N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017). Pertanto, gli effettivi oneri a carico dell'aggiudicatario, potranno essere determinati solo alla data del decreto di trasferimento del compendio pignorato.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, EDIFICIO D2, SCALA B, INTERNO 11, PIANO T



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1 stesso Lotto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, INTERNO 8, PIANO S2



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1 stesso Lotto.



Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato dei beni pignorati è quello sintetico - comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate mediati attraverso:
- dati utili reperiti per immobili simili attualmente posti in vendita presso operatori specializzati e considerando un margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore pari al 10 - 15%.

Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto esperto Stimatore ha inoltre provveduto

a) a stimare, a partire dal valore della piena proprietà del bene, la Proprietà Superficiaria del bene n° 3 (Box auto) così come già indicato nel capitolo "Precisazioni";

b) ad applicare ad a tutti i beni pignorati, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima (art.568 c.p.c.):

- riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale
- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2024)

Fascia/zona: Suburbana/SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)

Abitazioni prevalenti - Abitazioni civili

Abitazioni civili

Valore di mercato minimo 1.950,00

Valore di mercato massimo 2.750,00

VALORE MEDIO: $(1.950,00 + 2.750,00)/2 = 2.350,00$

- dati utili reperiti per immobili simili attualmente posti in vendita presso operatori specializzati e considerando un margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore pari al 10 - 15%.

Immobile 1 - Trilocale via Pian di Sco 72, Nuovo Salario, Roma

Caratteristiche principali: ingresso, salone doppio, cucinotto, una camera da letto (con possibilità di ricavare la seconda camera), doppi servizi e balconi. Possibilità di cantina e di posto auto in garage.

Piano: ottavo (ultimo)

Stato palazzina: n.d.

Stato appartamento: discreto (cfr. foto)

Disponibilità: libero

Altre caratteristiche: doppia esposizione - servizio di portierato

Riscaldamento: n.d.

Prezzo richiesto: 259.000,00

Superficie: 80 mq

Prezzo di vendita ipotizzato: $259.000,00 \times 0,85 = 220.000$ circa

Prezzo unitario: $(220.000/80)$ 2.750,00 euro/mq circa

Immobile 2 - Quadrilocale via Pian di Sco 74, Nuovo Salaro, Roma

Caratteristiche ingresso, salone doppio, cucina, 2 camere matrimoniali, doppi servizi e 2 balconi (di cui uno è abitabile). Possibilità di cantina e di posto auto in garage.

Piano: quinto con ascensore

Stato palazzina: n.d.

Stato appartamento: discreto (cfr. foto)

Disponibilità: libero

Altre caratteristiche: doppia esposizione - servizio di portierato

Riscaldamento: n.d.

Prezzo richiesto: 309.000,00

Superficie: 113 mq

Prezzo di vendita ipotizzato: $309.000,00 \times 0,9 = 278.000$ circa

Prezzo unitario: $(278.000/113)$ 2.450,00 euro/mq circa

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 2.500,00 euro. Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento al "taglio" di superficie, al livello di piano ed all'esposizione esterna, il sottoscritto ha ritenuto di poter attribuire allo stesso un valore di 2.500,00 euro al mq.

Si prega di prendere atto che della situazione rilevata (stato di conservazione/manutenzione ed impiantistico) se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento per stato d'uso e manutenzione.

Si perviene in questo modo al valore di stima riportato in seguito.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6
Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Pian di Sco 66/A - Edificio D/2, scala B (catastalmente scala D/2) - piano sesto - int.11, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salaro - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno con a.c., disimpegno, camera, due bagni, tre balconi. La superficie commerciale è pari a circa 58 mq. Nella

ASTE GIUDIZIARIE®
vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 55, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 145.000,00

Valore arrotondato.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T

ASTE GIUDIZIARIE®
Il bene pignorato, costituito da una cantina ubicata in via Pian di Sco 66/A - Edificio D/2, scala B (catastalmente scala D/2) - piano terra - int.11, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salario - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. La cantina risulta costituita da un vano unico; nella sua attuale consistenza, ricomprende anche una porzione del corridoio comune. Con riferimento alle opere di ripristino si rimanda al capitolo "Regolarità Edilizia". La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq. La stessa è quella riconducibile in quanto a titolarità al debitore esecutato (Cfr. Capitolo "Consistenze"). Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 115, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Valore arrotondato.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2

ASTE GIUDIZIARIE®
Il bene pignorato, costituito da un BOX AUTO pertinenziale avente accesso carrabile da via Gaetano Zirardini 38 ed ubicato al piano secondo sottostrada (coincidente con il piano S1 degli Edifici adiacenti al quale è collegato a mezzo di spazi comuni) - int.8, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salario - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il Box auto, realizzato in diritto di superficie e costituito da un vano unico, ha una superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), pari a circa 11 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 543, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 30.000,00

Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6	58,72 mq	2.500,00 €/mq	€ 146.800,00	100,00%	€ 145.000,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T	1,16 mq	2.500,00 €/mq	€ 2.900,00	100,00%	€ 3.000,00
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2	11,88 mq	2.500,00 €/mq	€ 29.700,00	100,00%	€ 30.000,00
Valore di stima:					€ 178.000,00

Valore di stima: € 178.000,00

Valore finale di stima: € 120.000,00

Il valore finale di stima è stato determinato come segue:

- così come già evidenziato nel capitolo "Precisioni" ai fini della stima della proprietà superficaria del box auto si è utilizzata la seguente formula semplificata:

Valore proprietà superficaria = Valore relativo alla piena proprietà del bene - Valore del concedente

ovvero

$$VPS = VPP - (VPP / (1+r)^n)$$

dove

Vpp (valore piena proprietà) = € 30.000,00 come sopra determinato (al lordo dei successivi adeguamenti alla stima)

n = 55, coincidente con la durata residua del diritto di superficie concesso

r = 2,5%, saggio

Risultando quindi quanto segue:

$$VPS = 30000 - 7714,52 = 22.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Tale valore corrisponde pertanto al valore della Proprietà superficaria del Box auto.

- Il valore di Stima dell'intero Lotto risulta pari a:

$$145.000,00 \text{ (appartamento)} + 3.000,00 \text{ (cantina)} + 22.000,00 \text{ (box auto)} = 170.000,00 \text{ euro}$$

- Al fine di determinare il PREZZO A BASE D'ASTA vengono inoltre applicati i seguenti adeguamenti alla stima:
- 1 - riduzione di cui alla situazione urbanistico - edilizia e catastale - 10%
 - 2 - riduzione per spese condominiali insolute - 2.500,00 euro
 - 3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione - 12%
 - 5 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi - 6%

Da cui

PREZZO A BASE D'ASTA (ovvero VALORE FINALE DI STIMA) LOTTO 2 : 120.000,00 EURO (Valore arrotondato)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017). Si evidenzia espressamente che tutti gli allegati (compresi quelli depositati esclusivamente nel fascicolo della Procedura) ed i documenti richiamati sono parte integrante e sostanziale della Relazione.

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 10/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zaccardini Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI
- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE





- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI_INVIO_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA



LOTTO 2

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6

Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Pian di Sco 66/A - Edificio D/2, scala B (catastalmente scala D/2) - piano sesto - int.11, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salario - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno con a.c., disimpegno, camera, due bagni, tre balconi. La superficie commerciale è pari a circa 58 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 55, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (Art.44,Art.45,Art.48 NTA) - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T

Il bene pignorato, costituito da una cantina ubicata in via Pian di Sco 66/A - Edificio D/2, scala B (catastalmente scala D/2) - piano terra - int.11, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salario - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. La cantina risulta costituita da un vano unico; nella sua attuale consistenza, ricomprende anche una porzione del corridoio comune. Con riferimento alle opere di ripristino si rimanda al capitolo "Regolarità Edilizia". La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq. La stessa è quella riconducibile in quanto a titolarità al debitore esecutato (Cfr. Capitolo "Consistenze"). Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 115, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' consolidata -

Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (Art.44,Art.45,Art.48 NTA) – Rete Ecologica: Nulla da segnalare – Carta della qualità: Nulla da segnalare – PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2
Il bene pignorato, costituito da un BOX AUTO pertinenziale avente accesso carrabile da via Gaetano Zirardini 38 ed ubicato al piano secondo sottostrada (coincidente con il piano S1 degli Edifici adiacenti al quale è collegato a mezzo di spazi comuni) - int.8, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salaro - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il Box auto, realizzato in diritto di superficie e costituito da un vano unico, ha una superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), pari a circa 11 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 543, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue: – il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (Art.44,Art.45,Art.48 NTA) – Rete Ecologica: Nulla da segnalare – Carta della qualità: Nulla da segnalare – PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
48 di 50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 771/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 55, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	58,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta mediocre; nel merito si rappresenta inoltre quanto segue: - per quanto è stato possibile appurare in sede di sopralluogo l'appartamento pignorato è stato di recente interessato da lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria parziali; allo stato gli stessi risultano fermi ovvero da completare. - sono stati rilevati diversi segni di infiltrazione dal soffitto. Nel merito si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Perizia nonché a quanto riportato nel capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Pian di Sco 66/A - Edificio D/2, scala B (catastalmente scala D/2) - piano sesto - int.11, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salario - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno con a.c., disimpegno, camera, due bagni, tre balconi. La superficie commerciale è pari a circa 58 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PIAN DI SCO 66/A, edificio D2, scala B, interno 11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 115, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	1,16 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione/manutenzioe risulta normale all'uso.		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da una cantina ubicata in via Pian di Sco 66/A - Edificio D/2, scala B (catastalmente scala D/2) - piano terra - int.11, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salario - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. La cantina risulta		

	costituita da un vano unico; nella sua attuale consistenza, ricomprende anche una porzione del corridoio comune. Con riferimento alle opere di ripristino si rimanda al capitolo "Regolarità Edilizia". La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq. La stessa è quella riconducibile in quanto a titolarità al debitore esecutato (Cfr. Capitolo "Consistenze"). Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Bene N° 3 - Garage	
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GAETANO ZIRARDINI 38, interno 8, piano S2
Diritto reale:	Proprietà superficaria
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 543, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un BOX AUTO pertinenziale avente accesso carrabile da via Gaetano Zirardini 38 ed ubicato al piano secondo sottostrada (coincidente con il piano S1 degli Edifici adiacenti al quale è collegato a mezzo di spazi comuni) - int.8, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nella ZONA I - "Val Melaina" (Serpentara/Nuovo Salario - Municipio III); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato in Zona "D" Convenzionata. Con tale intervento sono stati realizzati n° 4 edifici a destinazione prevalentemente residenziale, spazi e manufatti comuni nonché aree a parcheggio (Box e posti auto pubblici e privati) realizzate su terreno concesso dal Comune di Roma in diritto di superficie ai sensi della Legge c.d. "Tognoli". L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il Box auto, realizzato in diritto di superficie e costituito da un vano unico, ha una superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), pari a circa 11 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero