# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Busiri Vici Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 3
Titolarità ..... 4
Confini ..... 4
Consistenza ..... 4
Cronistoria Dati Catastali ..... 5
Dati Catastali ..... 7
Precisazioni ..... 7
Patti ..... 7
Stato conservativo ..... 8
Parti Comuni ..... 8
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 8
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 8
Stato di occupazione ..... 9
Provenienze Ventennali ..... 9
Formalità pregiudizievoli ..... 10
Normativa urbanistica ..... 11
Regolarità edilizia ..... 13
Vincoli od oneri condominiali ..... 14
Stima / Formazione lotti ..... 14
Riepilogo bando d'asta ..... 18
**Lotto unico** ..... 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E. ..... 20
**Lotto unico** ..... 20




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INCARICO

All'udienza del 05/06/2024, il sottoscritto Arch. Busiri Vici Leonardo, con studio in Via Nemea, 21 - 00135 - Roma (RM), email leonardobusirivici@libero.it, PEC l.busirivici@pec.archrm.it, Tel. 3356659890, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene unico** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Achille Funi n. 10, scala 5, interno 4, piano T – 1, e posto auto scoperto adiacente con accesso in Via dei Basaldella n. 23, posto n. 36, piano T

## DESCRIZIONE

I beni immobili pignorati sono un appartamento con cantina e posto auto scoperto situati ad Acilia Sud nel Comune di Roma (fuori il Grande Raccordo Anulare), Municipio X°, facenti parte di un grande complesso immobiliare di tipologia edilizia a doppia "C" con ampia corte interna a cielo aperto (il posto auto è adiacente alla corte, in un'area condominiale destinata a parcheggi, con accesso da Via dei Basaldella n. 23). La zona è servita da mezzi pubblici (in via Achille Funi, subito fuori il complesso edilizio, è situata una fermata di autobus, inoltre, circa 500/600 metri a sud si trova la stazione del trenino Acilia-Piramide Cestia che arriva a Piazzale Ostiense anche se ancora non operativa); non lontano si trova una scuola (circa 500 metri a nord); nelle immediate vicinanze non sono presenti esercizi commerciali ma questi si possono trovare poco distanti. Una particolarità significativa da segnalare è l'affaccio dell'unità immobiliare, posta al primo piano, la quale di fronte non ha altri immobili a breve distanza se non alcune villette/palazzine discretamente lontane; c'è una visuale aperta e si vedono ampi spazi di verde a sud-ovest verso il mare. L'appartamento, di taglio medio, è composto da un soggiorno con piccola cucina, due camere (di cui una matrimoniale), piccolo disimpegno centrale, due bagni e balconcino chiuso su tre lati. La cantina è a piano terra. E' presente l'ascensore. All'interno del Complesso, nella grande corte, sono presenti posti auto privati a cielo aperto (uno è di proprietà dell'esecutato e fa parte del medesimo pignoramento), inoltre alcune automobili trovano parcheggio lungo la via Achille Funi. La zona appare tranquilla ed ordinata e si respira un'aria migliore rispetto a quella della città entro il G.R.A..

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Tra gli atti risulta depositata una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (datata 06/03/2024) ed un estratto di mappa catastale ma quest'ultimo riporta la particella 1663 invece della particella 1653 che è quella dell'immobile pignorato. Comunque il sottoscritto ha reperito l'estratto di mappa catastale giusto, le planimetrie catastali e la visura storica catastale, oltre alle visure delle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari aggiornate che allega alla presente relazione tecnica peritale.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il debitore esecutato, al momento dell'acquisto del bene pignorato (23/11/1999) risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Come anche da Atto di provenienza (Atto di compravendita del 23/11/1999 Notaio Maria Luisa Zecca, allegato) l'appartamento pignorato (posto al piano primo della scala 5, interno 4) confina con: vano ascensore, distacco scoperto verso strada pubblica, appartamento interno 6 della scala 4, distacco scoperto verso area interna, appartamento interno 3 della stessa scala e pianerottolo delle scale, salvo altri.
La cantina, anch'essa pignorata con l'appartamento (posta al piano terra) distinta con numero 67, confina con: cantina numero 68, area condominiale, cantina numero 66 e corridoio delle cantine, salvo altri.
Il posto auto scoperto pignorato (ubicato al livello del piano terreno nel parcheggio condominiale, adiacente la corte a cielo aperto, tra i fabbricati del complesso edilizio), distinto con il numero 286, confina con: posto auto numero 287, posto auto numero 285, spazio di manovra, distacco verso area condominiale, salvo altri.
Si fa presente che nel suddetto Atto di provenienza è riportato come numero di posto auto quello del Subalterno Catastale (ovvero 286) ma il numero effettivo è il 36, comunque entrambi i numeri sono riportati sia nella visura storica catastale che nella planimetria catastale (allegate).

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 65,00 mq | 71,00 mq | 1 | 71,00 mq | 2,70 m | 1 |
| Cantina | 3,75 mq | 4,25 mq | 0,20 | 0,85 mq | 2,70 m | T |
| Loggia | 5,30 mq | 5,80 mq | 0,40 | 2,32 mq | 2,70 m | 1 |
| Posto auto scoperto | 12,50 mq | 12,50 mq | 0,25 | 3,13 mq | 0,00 m | T |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **77,30 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **77,30 mq** | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **20/12/1990** al **16/01/1991** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 723, Zc. 6<br>Categoria A3<br>Piano T |
| Dal **20/12/1990** al **23/11/1999** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 286, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Piano T |
| Dal **16/01/1991** al **01/01/1992** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 723, Zc. 6<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 1,02<br>Piano T |
| Dal **01/01/1992** al **23/11/1999** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 723, Zc. 6<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 667,52<br>Piano T |
| Dal **19/06/1998** al **23/11/1999** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 286, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.13, Cons. 12 mq<br>Rendita € 56,40<br>Piano T |
| Dal **23/11/1999** al **09/11/2015** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 723, Zc. 6<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 667,52<br>Piano T |
| Dal **23/11/1999** al **09/11/2015** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 286, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.13, Cons. 12 mq<br>Rendita € 56,40<br>Piano T |
| Dal **09/11/2015** al **10/07/2019** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 286, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.13, Cons. 12 mq<br>Superficie catastale 12 mq<br>Rendita € 56,40<br>Piano T |
| Dal **09/11/2015** al **11/07/2019** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 723, Zc. 6<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale 73 - 71 mq<br>Rendita € 667,52<br>Piano T |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | |
|---|---|---|
| Dal **10/07/2019** al **02/07/2024** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 286, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.13, Cons. 12 mq<br>Superficie catastale 12 mq<br>Rendita € 56,40<br>Piano T |
| Dal **11/07/2019** al **02/07/2024** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 723, Zc. 6<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale 73 - 71 mq<br>Rendita € 667,52<br>Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali tuttavia si fa presente che il debitore esecutato ha acquistato i beni immobili pignorati dal Sig. **** Omissis **** nato in **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis ****, come da Atto di Provenienza/Compravendita allegato, ma il Sig. **** Omissis **** non è citato nella visura storica catastale del 02/07/2024 (anch'essa allegata) è comunque citato l'Atto di compravendita dove risultano tutti i passaggi di proprietà consecutivi.
Stesso discorso vale per la Sig.ra **** Omissis **** dalla quale il Sig. **** Omissis **** ha acquistato i beni suddetti.

I primi sei gruppi di dati sono riferiti all'appartamento con cantina:
Si segnala che nel periodo dal 01/01/1992 al 23/11/1999 la Rendita Catastale è indicata in Lire italiane ma visto che il software per redigere la perizia non le prevede il sottoscritto ha riportato la conversione in Euro.
Dal 11/07/2019 c'è stata una variazione toponomastica per l'aggiunta dell'indirizzo preciso, quello attuale, ovvero "Via Achille Funi n. 10 Scala 5 Interno 4 Piano T-1 (Interno 4 sta per Edificio 4; Piano T-1 sta per cantina al piano terra ed appartamento al piano 1); in precedenza era riportato l'indirizzo "generico" di "Traversa di via Giuseppe Molteni Scala 5 Interno 4 Piano T-1".
Si fa presente che come ultima data il sottoscritto ha riportato quella della propria visura storica catastale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (ovvero 02/07/2024).

Gli ultimi cinque gruppi di dati sono riferiti al posto auto scoperto:
Anche in questo caso vale il discorso precedente, ovvero i titolari catastali corrispondono a quelli reali tuttavia detto immobile risulta "passato" direttamente dalla Società costruttrice al debitore (è comunque citato l'Atto di compravendita dove risultano tutti i passaggi di proprietà consecutivi).
Nella Visura Storica Catastale del 02/07/2024 (allegata) alla data del 20/12/1990 (data di costituzione in atti - n. 9585/1987-) risultano gli intestati ed i dati identificativi dell'immobile pignorato ma non i dati di classamento (tranne la zona censuaria), pertanto la categoria catastale è stata inserita dal sottoscritto (vista la richiesta obbligata del software); inoltre l'indirizzo è ancora quello "generico" di "Traversa di via Giuseppe Molteni Piano T".
Dal 19/06/1998 sono stati inseriti i dati di classamento (senza la "superficie catastale" peraltro presente alla voce "consistenza") con la rendita catastale sia in lire che in euro; l'indirizzo, ancora "generico", è diventato "Traversa di via Giuseppe Molteni n. SC Edificio 4 Interno 36 Piano T" (Edificio 4 evidentemente riferito a quello ove è sita l'unità immobiliare della medesima proprietà).
Dal 23/11/1999 al 09/11/2015 i dati catastali sono i medesimi del precedente periodo ma la proprietà risulta in capo al debitore esecutato (infatti l'Atto di Provenienza/Compravendita è del 23/11/1999).
Dal 09/11/2015 sono stati inseriti i dati di superficie (anche se erano già presenti alla voce "Consistenza").
Dal 10/07/2019 c'è stata una variazione toponomastica: è stato inserito l'indirizzo preciso, quello attuale, ovvero "Via dei Basaldella n. 23 Interno 36 Piano T".
Anche qui come ultima data è stata riportata quella della visura storica catastale effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1075 | 1653 | 723 | 6 | A3 | 1 | 5,5 vani | 73 mq | 667,52 € | 1 | |
| | 1075 | 1653 | 286 | 6 | C6 | 13 | 12 mq | 12 mq | 56,4 € | T | |

***Corrispondenza catastale***

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

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate; riguardo l'appartamento, per precisione si segnala la presenza di un piccolo muretto basso nel soggiorno (h = 1 metro circa, largo m 0.30, lungo m 0.40) ed una porta aggiunta all'ingresso di uno dei due bagni (a chiudere il piccolo antibagno), entrambi non presenti nella planimetria catastale ma facilmente eliminabili e con una minima spesa economica.
N.B.: La cantina non è riportata nella visura storica catastale ma è riportata insieme alla planimetria catastale dell'appartamento del quale è parte integrante ed indivisibile.
Il posto auto scoperto è accatastato a parte ma appartiene alla medesima compravendita immobiliare da cui proviene il lotto pignorato. Detto posto auto risulta ubicato in Via dei Basaldella n. 23, Interno 36, Piano T (si fa presente che nell'Atto di Compravendita, allegato, il numero del posto auto è individuato con il numero di Subalterno Catastale 286, come anche i confinanti...).

## PRECISAZIONI

Il debitore esecutato possiede la "Proprietà superficiaria 1/1" dei beni immobili pignorati ed il Comune di Roma ne detiene il "Diritto del concedente 1/1", pertanto al fine di ottenere la proprietà completa è necessario pagare l'affrancazione ovvero il riscatto della piena proprietà in base a quanto stabilirà il Comune di Roma dietro richiesta del proprietario.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. E' presente Convenzione (allegata) tra il costruttore (Società ...) ed il Comune di Roma, con indicazioni precise e vincoli da rispettare (sintetizzati in altri capitoli della presente relazione tecnica peritale.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## STATO CONSERVATIVO

Il corpo di fabbrica ove sono ubicati i beni immobili pignorati, esteticamente (prospetti esterni) appare in discreto stato di conservazione come anche l'androne condominiale, il vano scala con ascensore, e le altre parti condominiali. L'appartamento appare in uno stato di trascuratezza generale e necessiterebbe di alcuni interventi di ripristino della superficie pittorica soprattutto nella camera padronale (in particolare nel soffitto), oltre ad una revisione e manutenzione degli impianti e degli infissi (questi ultimi andrebbero sostituiti per vetustà e scarsa tenuta termica, anche se funzionanti).
Anche la cantina si presenta in uno stato di trascuratezza, ma potrebbe rientrare in una "normale" situazione comune alla gran parte dei locali di questo tipo.

## PARTI COMUNI

I beni immobili pignorati (appartamento con cantina e posto auto scoperto) sono inseriti in contesto condominiale e non risultano avere parti comuni con altre unità immobiliari. Le uniche parti comuni sono quelle "esterne", come l'androne, il pianerottolo, il corridoio per accedere alla cantina e gli spazi di manovra intorno al posto auto scoperto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni immobili pignorati.
Si riporta quanto scritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato: "... Si precisa altresì che l'immobile non risulta censito negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008)."
Non risulta richiesta né pagata affrancazione necessaria per ottenere la piena proprietà dei beni immobili pignorati, attualmente in Proprietà Superficiaria (come già descritto).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica ove sono ubicati i beni immobili pignorati presenta una struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali in elementi modulari prefabbricati ed assemblati in opera, anch'essi in cemento. Detti elementi sono carenti di coibentazione ed isolamento termico ed apparentemente privi di intercapedine. E' presente ascensore. C'è una terrazza comune usufruibile per stenditoio biancheria (in base a quanto riferito). L'appartamento ha un'altezza interna utile netta di m 2.70. Il lato con finestre è esposto ad Ovest ed ha un'ampia visuale verso l'esterno privo di grandi edifici a breve distanza. Gli infissi sono ancora quelli originali in ferro verniciato dello spessore di cm 4 ed a vetro singolo (funzionanti ma a scarsa tenuta termica). Le pareti degli ambienti sono tinteggiate di color verdino nel soggiorno, di color grigio la camera piccola e di color arancione la camera grande. I soffitti sono "a buccia d'arancia" (quello nella camera grande è molto macchiato). I pavimenti sono in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 30 x 30. Gli impianti (idrico, termico, elettrico) sono funzionanti ma necessitano di una revisione/manutenzione. Nel balcone è presente una caldaia a gas per la produzione di acqua calda ma priva di libretto e revisione. Al di sotto del solaio di calpestio vi è uno spazio condominiale "aperto" e ventilato (tipo galleria) che collega i due prospetti opposti Est ed Ovest e presenta l'accesso alle cantine, sopra le quali si trovano le due camere ed i due bagni dell'appartamento. Quest'ultimo, di taglio rettangolare (con superficie interna totale di mq 65.00 circa, al lordo dei tramezzi divisori), è composto da un soggiorno (dal quale si accede direttamente all'interno dell'unità immobiliare) di mq 23.50 c.ca, una piccola cucina di mq 3.50 c.ca, un bagno con doccia di mq 2.50 c.ca, una zona disimpegno



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centrale di mq 3.70 c.ca (attualmente divisa i due da una porta non presente nella planimetria catastale, in favore del bagno suddetto), un altro bagno con vasca di mq 3.55 c.ca, una camera di mq 8.80 c.ca, un'altra camera di mq 15.60 c.ca ed un balcone chiuso su tre lati (tipo loggia) di mq 5.30 c.ca.
La cantina al piano terra è delle dimensioni interne di mq 3.75 c.ca e presenta un pilastro decentrato. Il posto auto scoperto, nell'area parcheggio condominiale esterna adiacente è delle dimensioni di mq 12.50 c.ca.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare pignorata è occupata dal debitore esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/11/1999</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Maria Luisa Zecca</td><td>23/11/1999</td><td>102</td><td>69</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>25/11/1999</td><td>94047</td><td>57781</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data dell'ispezione ipotecaria del 02/07/2024, effettuata dal sottoscritto, non risultavano atti successivi al pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare. L'Atto di Provenienza viene inserito come allegato.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 01/02/2007
  Reg. gen. 18415 - Reg. part. 3478
  Importo: € 220.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 110.000,00
  Rogante: Maria Luisa Zecca
  Data: 30/01/2007
  N° repertorio: 86573
  N° raccolta: 4210
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
  Iscritto a Roma 1 il 14/06/2010
  Reg. gen. 72397 - Reg. part. 16616
  Importo: € 203.744,58
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 101.872,29
  Rogante: Equitalia Gerit S.p.a.
  Data: 01/06/2010
  N° repertorio: 114653
  N° raccolta: 97
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 31/05/2011
  Reg. gen. 60508 - Reg. part. 12359
  Importo: € 15.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 8.447,48
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 31/03/2011
  N° repertorio: 6764
  N° raccolta: 2011

***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 02/07/2015
  Reg. gen. 67047 - Reg. part. 49213



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 04/03/2019
  Reg. gen. 24369 - Reg. part. 16470
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 23/02/2024
  Reg. gen. 21479 - Reg. part. 16314
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

N.B. Nella Ispezione Ipotecaria del 02/07/2024 effettuata "per immobile" dal sottoscritto ed ivi allegata, è riportata anche una iscrizione di Ipoteca giudiziale del 10/05/2000 (Reg. gen. 36445 - Reg. part. 9802) derivante da Decreto ingiuntivo (della quale si allega la Nota) ma riferita ad altro immobile e ad altri soggetti (oltre ad essere fuori del ventennio antecedente il pignoramento), evidentemente perché nella ricerca è stata inserita anche la possibilità relativa ai soli Foglio Catastale e Particella senza Subalterno.
La trascrizione del 02/07/2015 è riferita al solo posto auto scoperto.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare pignorata (compresa di cantina al piano terra e posto auto scoperto) è sita al piano primo di un corpo di fabbrica residenziale di quattro piani fuori terra, facente parte di un complesso edilizio (con area parcheggi condominiale ove è sito il posto auto scoperto anch'esso pignorato) che ricade nel Piano di Zona "10V Acilia" del primo P.E.E.P. (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare) del Comune di Roma, Comparto R1/G; trattasi di edilizia convenzionata la quale si basa su una convenzione stipulata tra costruttore e Comune di Roma, che sancisce precisi vincoli (prezzo massimo di cessione, ecc.) e tempistiche, per la concessione del "Diritto di superficie"; il proprietario del terreno rimane il Comune con "Diritto del concedente"; la concessione è per 99 anni ed almeno un anno prima della scadenza si può chiederne il rinnovo, come indicato alla pagina 6, Articolo 2, della Convenzione, allegata; si esorta a leggere la Convenzione per gli eventuali motivi ostativi, ecc.; detta Convenzione risulta "ufficializzata" il 18/10/1985 con Atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma (Rep. n. 5292) e trascritta presso la Cons. RRII di Roma 1 il 21/10/1985 (Rep. 48758), pertanto, 1985 + 99 = 2084 e 2084 - 2024 = 60 anni ancora rimanenti allo scadere del primo periodo concesso. Quindi, al momento, l'acquirente detiene la "sola" Proprietà superficiaria dell'unità immobiliare; la Piena proprietà è riscattabile mediante l'affrancazione, qualora prevista, "cifra" dovuta al Comune per riscattare il terreno sul quale insiste la costruzione, in proporzione ai millesimi dell'appartamento ovvero divisibile per i piani di cui è composto l'edificio, in parole semplici, essendo l'appartamento pignorato uno di quattro sovrapposti, insistenti tutti su una medesima porzione di terreno, la cifra da pagare al Comune per il riscatto dovrebbe essere circa un quarto del valore totale di quella parte di terreno; la cantina insiste su una sua quota di terreno ed anche il posto auto scoperto. Quindi con l'affrancazione/riscatto e la rimozione dei vincoli imposti dalla convenzione si ottiene la piena proprietà dei beni immobili interessati. Nel caso in questione il Comune di Roma ha reso "trasformabile" il Piano di Zona 10V Acilia, ovvero la possibilità di trasformare la Proprietà superficiaria in Piena proprietà (trasformazione del Diritto di superficie in Proprietà), dietro richiesta (istanza) del proprietario superficiario al Comune stesso e mediante l'affrancazione suddetta, con riduzioni percentuali se si fosse aderito entro un anno oppure entro due anni, ecc..

Così è riportato nel sito internet di Roma Capitale: "Con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente “Misure



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all'art. 31 è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei P.E.E.P già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71 e la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione della proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi, ai sensi dell'art. 35, Legge 865/71, con una nuova convenzione, di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della L. 10/77, oggi art.18 del D.P.R. 380/2001.

Con Delibera di C.C. n.54 del 31.03.2003 "Cessione in proprietà ai sensi della legge 23.12.1998, n.448 art.31 commi da 45 a 50 delle aree comprese nei Piani di Zona approvati in attuazione delle legge 18.04.1962 n. 167, già concesse in diritto di superficie ai sensi della legge 22.10.1971 n.865, art.35, comma quarto", si è provveduto alla stima del valore di cessione delle aree di alcuni P. di Z. relativi al I e II P.E.E.P. interamente acquisiti al patrimonio comunale.
L'importo da corrispondere per l'acquisto dell'area viene calcolato, sulla base del valore di stima cui dovranno essere detratti gli oneri versati al momento della stipula dell'atto notarile di concessione del diritto di superficie ovvero alla stipula della convenzione di assegnazione delle aree, per l'acquisizione del "diritto di superficie", rivalutato secondo gli indici ISTAT.
La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avverrà a seguito di proposta da parte dell'Amministrazione di Roma Capitale e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, nonché degli assegnatari delle cubature non residenziali, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento del corrispettivo di cessione."
Al sottoscritto non risulta né una domanda né l'accettazione di una proposta del Comune da parte del debitore esecutato, pertanto si rimanda al prossimo proprietario la definizione del corrispettivo preciso in accordo con il Comune di Roma (se ancora nei tempi concessi). Mancando tutta una serie di parametri/dati (alcuni irreperibili o con tempistiche assai lunghe) da inserire nel simulatore di calcolo del canone di affrancazione (presente nel sito internet di Roma Capitale) per il calcolo preciso del prezzo di affrancazione dell'appartamento con cantina, si rimanda al prossimo proprietario l'onere del calcolo suddetto in accordo con il Comune. In questa perizia verrà effettuato un calcolo indicativo basato sulle informazioni ricevute dall'Ufficio Affrancazione del Comune di Roma e sulle direttive indicate nella Convenzione riguardo il prezzo massimo di cessione (Art. 14, in particolare), al fine di determinare un valore il più possibile attuale e congruo dei beni immobili pignorati, rientrante nel prezzo massimo suddetto e considerando anche una percentuale di deprezzamento dovuta agli anni della costruzione.

In base al "Certificato di Destinazione Urbanistica art. 30 del D.P.R. 380/2001" richiesto dal sottoscritto esperto in data 06/11/2024 (protocollo QI/2024/216862), rilasciato il 15/01/2025 con data 12/11/2024 (protocollo QI/2024/221386) ed ivi allegato, viene certificato "che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio 1075 particella 1653, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, RICADE con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in: Elaborati Prescrittivi: 1) Sistemi e Regole: - Sistema insediativo, Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (artt. 44, 45, 48 N.T.A.). Nel P.R.G. previgente l'area era compresa nel Piano di Zona I P.E.E.P. di cui al D.M. n. 3266 dell'11.08.1964, n. 10V "Acilia", approvato ad integrazione del Piano delle Zone originario con D.C.C. 616 del 2.3.1982 e successiva variante octies approvata con D.C.C. n.101 del 15.10.2001. 2) Rete Ecologica: - Nessuna prescrizione.
Elaborati gestionali: 3) G1. Carta per la Qualità: (D.A.C. 60 del 27.06.2024) - Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g). 4) G8. Standard urbanistici: - Nessuna indicazione.
Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'immobile non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.
Si precisa altresì che l'immobile non risulta censito negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).
Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si comunica che per l'accertamento dei vincoli sovraordinati è necessario fare riferimento agli Enti di competenza."

La zona dove sono ubicati gli immobili pignorati è individuabile nel vigente Piano Regolatore Generale di Roma (di cui sopra), Sistemi e Regole 3.24, Foglio 24, Scala 1:10.000.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Come riportato nell'Atto di Provenienza/Compravendita del 23/11/1999 (allegato), all'Articolo 7: "Il signor **** Omissis **** in conformità a quanto previsto dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modifiche ed integrazioni, nonché in ottemperanza al disposto dell'art. 3, comma 13ter di cui al D.L. 27 aprile 1990 n. 90 convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165, previa ammonizione da parte di me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti rese ai sensi dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara: --- A) che la costruzione del fabbricato di cui l'immobile venduto è parte è stata realizzata nell'esercizio del diritto di superficie in conformità a concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Roma in data 14 novembre 1984 n. 1740/C e in data 7 dicembre 1985 n. 1760/C e successive varianti nn. 111/C e 112/C del 29 marzo 1988 e progetto di variante per alcuni posti auto del 14 luglio 1988 prot. 63143 e che successivamente non sono state eseguite nello stesso immobile opere per le quali fosse richiesta, in conformità della citata normativa, il rilascio di licenza o concessione edilizia o concessione in sanatoria." Si allegano in copia le suddette concessioni edilizie. Non risulta certificato di agibilità.
Come già detto, si segnala la presenza di un piccolo muretto basso nel soggiorno (h = 1 metro circa, largo m 0.30, lungo m 0.40) ed una porta aggiunta all'ingresso di uno dei due bagni (a formare un piccolo antibagno), entrambi non presenti nella planimetria catastale ma facilmente eliminabili e con una minima spesa economica.
In data 24/12/2024 il sottoscritto ha chiesto all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma (mediante p.e.c. ed e-mail ordinaria) se sono presenti eventuali pratiche di condono edilizio (domanda o conessione o altro...) relative agli immobili pignorati in questione; in data 03/01/2025 il sottoscritto ha ricevuto (mediante e-mail ordinaria) la seguente informazione dall'Ufficio medesimo: "l'URP La informa che la ricerca di domande di condono effettuata sul Sistema informatico con i dati da Lei indicati ha dato esito negativo."

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli condominiali.

Alla data del 15/01/2025, come da informazione telefonica dell'Amministrazione Condominiale, risultavano saldati tutti i debiti dell'esecutato di € 19.657,98 già in data 01/10/2024. Inoltre si informava che gli oneri condominiali bimestrali sono di Euro 144,00 relativi ai 3,515 millesimi riferiti all'appartamento con cantina ed al posto auto scoperto pignorati.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati, al momento disponibili come Proprietà superficiaria (come già spiegato) in seguito alla Convenzione stipulata tra la Società costruttrice del complesso immobiliare ed il Comune di Roma (allegata) è stato determinato sulla base delle indicazioni ivi riportate e quindi nel rispetto del "prezzo massimo di cessione", aggiornando il primo prezzo di compravendita (ovvero quello originario) in base agli indici ISTAT-FOI e decurtando da esso la percentuale dovuta al periodo di vetustà dell'immobile stesso, come indicato all'articolo 14 della Convenzione. Il prossimo proprietario potrà inoltrare un'istanza a Roma Capitale per richiedere di pagare l'affrancazione e riscattare la piena proprietà dei beni immobili (eliminando i vincoli imposti nella Convenzione). Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene unico** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Achille Funi n. 10, scala 5, interno 4, piano T - 1
  I beni immobili pignorati sono un appartamento con cantina e posto auto scoperto situati ad Acilia Sud nel Comune di Roma (fuori il Grande Raccordo Anulare), Municipio X°, facenti parte di un grande complesso immobiliare di tipologia edilizia a doppia "C" con ampia corte interna a cielo aperto (il posto auto è adiacente alla corte, in un'area condominiale destinata a parcheggi, con accesso da Via dei Basaldella n. 23). La zona è servita da mezzi pubblici (in via Achille Funi, subito fuori il complesso edilizio, è situata una fermata di autobus, inoltre, circa 500/600 metri a sud si trova la stazione del trenino Acilia-Piramide Cestia che arriva a Piazzale Ostiense anche se ancora non operativa); non lontano si trova una scuola (circa 500 metri a nord); nelle immediate vicinanze non sono presenti esercizi commerciali ma questi si possono trovare poco distanti. Una particolarità significativa da segnalare è l'affaccio dell'unità immobiliare, posta al primo piano, la quale di fronte non ha altri immobili a breve distanza se non alcune villette/palazzine discretamente lontane; c'è una visuale aperta e si vedono ampi spazi di verde a sud-ovest verso il mare. L'appartamento, di taglio medio, è composto da un soggiorno con piccola cucina, due camere (di cui una matrimoniale), piccolo disimpegno centrale, due bagni e balconcino chiuso su tre lati. La cantina è a piano terra. E' presente l'ascensore. All'interno del Complesso, nella grande corte, sono presenti posti auto privati a cielo aperto (uno è di proprietà dell'esecutato e fa parte del medesimo pignoramento), inoltre alcune automobili trovano parcheggio lungo la via Achille Funi. La zona appare tranquilla ed ordinata e si respira un'aria migliore rispetto a quella della città entro il G.R.A..
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 723, Zc. 6, Categoria A3 - Fg. 1075, Part.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1653, Sub. 286, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.408,00
Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento il sottoscritto si è recato anche presso l'Ufficio Affrancazione del Comune di Roma al fine di ottenere informazioni: il calcolo del prezzo massimo di cessione è sancito nella Convenzione (in particolare all'Art. 14) che il Costruttore ha stipulato con il Comune stesso e che si allega; ogni caso ha un suo iter valutativo specifico.
Si riporta quanto sancito a pagina 26 della Convenzione suddetta: ... "Sei mesi prima del termine di ultimazione dei lavori il concessionario dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ripartizione XVI) una tabella riepilogativa nella quale dovranno essere precisati: a) ripartizione millesimale; b) prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito alla data dell'ultimo Bollettino ISTAT sui costi di costruzione; c) dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati. Detta tabella, approvata entro 45 (quarantacinque) giorni dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita previo aggiornamento secondo i criteri di cui al comma 4 e/o 5 del presente articolo. I prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare, in relazione alle caratteristiche di posizionamento, di esposizione etc., tra il 10% (dieci per cento) in più o il 10% (dieci per cento) in meno rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra, fermo restando il prezzo medio al metro quadrato convenzionale riferito all'intero intervento. L'obbligo di cessione degli alloggi al prezzo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore dei terzi aventi causa dal concessionario. Il prezzo massimo di qualsiasi cessione che intervenga dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori, sarà determinato sulla base del prezzo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato: da 0 - 5 anni = 0%; da 5 - 10 anni = 5%; da 10 - 20 anni = 10%; da 20 - 30 anni = 20%; oltre 30 anni = 30%. Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario. ..."
Non essendo disponibile la tabella (dopo una ricerca presso l'Uffico Affrancazione) riepilogativa dei prezzi massimi di cessione che il concessionario ha dovuto predisporre (ed inviare al Comune) sei mesi prima del termine di ultimazione dei lavori, il sottoscritto, per raggiungere una stima il più possibile vicina a quella dovuta per il caso specifico in analisi (quindi nel rispetto del prezzo massimo di cessione), e considerando lo stato di conservazione degli immobili, ha eseguito i seguenti step:
-1) Ha estrapolato dall'ultimo Atto di Compravendita (Atto di Provenienza allegato) i dati relativi al primo Atto di Compravendita, tra il Costruttore "**** Omissis ****" e la Sig.ra **** Omissis ****, avvenuto con rogito in data 02/03/1989 (Rep. 7794, Racc. 3941, trascritto a Roma 1 il 18/03/1989 al n. 14991 di formalità).
-2) Ha acquisito il prezzo di compravendita ivi riportato, considerando che i due soggetti abbiano rispettato il prezzo massimo di cessione dei beni immobili trasferiti di proprietà (tanto è vero che all'Art. 3 del suddetto Atto è così dichiarato: ... "In ordine a quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma relativamente ai corrispettivi di assegnazione, la cooperativa assegnante dichiara che il corrispettivo di cui a ciascuna assegnazione del presente atto è contenuto nei limiti previsti e stabiliti nell'art. 14 della convenzione stessa, e a tal fine è stato allegato sotto la lettera "B" al primo atto di assegnazione in data 28 dicembre 1987 a rogito del Notaio Ungari Trasatti di Roma rep. 6983/3569, registrato il 30 successivo al n. 61300, la tabella riepilogativa dei corrispettivi stessi, cui si rinvia, quale richiesta da detto articolo."
-3) Ha rivalutato e trasformato in Euro detto prezzo sulla base dell'ultimo indice ISTAT-FOI disponibile (cioè in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (al netto dei tabacchi)) ovvero quello di dicembre 2024.
-4) Ha assunto come data di completamento dell'edificio quella del mese di marzo del 1989 (data del primo atto di compravendita registrato per gli immobili attualmente pignorati e considerando che le ultime varianti sono del 1988), pertanto la vetustà del medesimo in anni 35 (trentacinque).
-5) Ha decurtato dal prezzo sopra ricavato (punto -3) la percentuale riferita al periodo "oltre 30 anni"



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Art. 14 Convenzione) ovvero il 30% in meno rispetto al prezzo del punto -3).

- In sintesi:

-1) Riferimenti trascrizione rogito per visionare il primo atto ...;
-2) Prezzo di compravendita del bene immobile primo atto: Lire 70.777.244 (settantamilionisettecentosettantasettemiladuecentoquarantaquattro);
-3) Periodo marzo 1989-dicembre 2024: Coefficiente 2,439, attuali Lire 172.625.698 (centosettantaduemilioniseicentoventicinquemilaseicentonovantotto),

Lire 172.625.698/1936,27 = 89.153,73 Euro (ottantanovemilacentocinquantatre,73);

-4) Vetustà dell'immobile "oltre 30 anni" (Art. 14 Convenzione -30%);
-5) Euro 89.153,73 - 30% = 89.153,73 - 26.746,12 = 62.407,61 Euro.

Pertanto, **la stima finale indicativa per la Proprietà superficiaria dei beni immobili pignorati**, arrotondata per eccesso, **è di Euro 62.408,00 (sessantaduemilaquattrocentootto,00)**.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Roma (RM) - Via Achille Funi n. 10, scala 5, interno 4, piano T - 1 | 77,30 mq | 807,35 €/mq | € 62.408,00 | 100,00% | € 62.408,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 62.408,00 |

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

Roma, li 07/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Busiri Vici Leonardo
(firmato digitalmente)

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbali accessi (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 23/11/1999)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia (Aggiornamento al 29/03/1988)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Convenzione con il Comune di Roma (Aggiornamento al 18/10/1985)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Perizia privacy (Aggiornamento al 07/02/2025)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO UNICO

- **Bene unico** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Achille Funi n. 10, scala 5, interno 4, piano T - 1
I beni immobili pignorati sono un appartamento con cantina e posto auto scoperto situati ad Acilia Sud nel Comune di Roma (fuori il Grande Raccordo Anulare), Municipio X°, facenti parte di un grande complesso immobiliare di tipologia edilizia a doppia "C" con ampia corte interna a cielo aperto (il posto auto è adiacente alla corte, in un'area condominiale destinata a parcheggi, con accesso da Via dei Basaldella n. 23). La zona è servita da mezzi pubblici (in via Achille Funi, subito fuori il complesso edilizio, è situata una fermata di autobus, inoltre, circa 500/600 metri a sud si trova la stazione del trenino Acilia-Piramide Cestia che arriva a Piazzale Ostiense anche se ancora non operativa); non lontano si trova una scuola (circa 500 metri a nord); nelle immediate vicinanze non sono presenti esercizi commerciali ma questi si possono trovare poco distanti. Una particolarità significativa da segnalare è l'affaccio dell'unità immobiliare, posta al primo piano, la quale di fronte non ha altri immobili a breve distanza se non alcune villette/palazzine discretamente lontane; c'è una visuale aperta e si vedono ampi spazi di verde a sud-ovest verso il mare. L'appartamento, di taglio medio, è composto da un soggiorno con piccola cucina, due camere (di cui una matrimoniale), piccolo disimpegno centrale, due bagni e balconcino chiuso su tre lati. La cantina è a piano terra. E' presente l'ascensore. All'interno del Complesso, nella grande corte, sono presenti posti auto privati a cielo aperto (uno è di proprietà dell'esecutato e fa parte del medesimo pignoramento), inoltre alcune automobili trovano parcheggio lungo la via Achille Funi. La zona appare tranquilla ed ordinata e si respira un'aria migliore rispetto a quella della città entro il G.R.A..

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 723, Zc. 6, Categoria A3 - Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 286, Zc. 6, Categoria C6

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare pignorata (compresa di cantina al piano terra e posto auto scoperto) è sita al piano primo di un corpo di fabbrica residenziale di quattro piani fuori terra, facente parte di un complesso edilizio (con area parcheggi condominiale ove è sito il posto auto scoperto anch'esso pignorato) che ricade nel Piano di Zona "10V Acilia" del primo P.E.E.P. (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare) del Comune di Roma, Comparto R1/G; trattasi di edilizia convenzionata la quale si basa su una convenzione stipulata tra costruttore e Comune di Roma, che sancisce precisi vincoli (prezzo massimo di cessione, ecc.) e tempistiche, per la concessione del "Diritto di superficie"; il proprietario del terreno rimane il Comune con "Diritto del concedente"; la concessione è per 99 anni ed almeno un anno prima della scadenza si può chiederne il rinnovo, come indicato alla pagina 6, Articolo 2, della Convenzione, allegata; si esorta a leggere la Convenzione per gli eventuali motivi ostativi, ecc.; detta Convenzione risulta "ufficializzata" il 18/10/1985 con Atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma (Rep. n. 5292) e trascritta presso la Cons. RRII di Roma 1 il 21/10/1985 (Rep. 48758), pertanto, 1985 + 99 = 2084 e 2084 - 2024 = 60 anni ancora rimanenti allo scadere del primo periodo concesso. Quindi, al momento, l'acquirente detiene la "sola" Proprietà superficiaria dell'unità immobiliare; la Piena proprietà è riscattabile mediante l'affrancazione.
- In base al "Certificato di Destinazione Urbanistica art. 30 del D.P.R. 380/2001" richiesto dal sottoscritto esperto in data 06/11/2024 (protocollo QI/2024/216862), rilasciato il 15/01/2025 con data 12/11/2024 (protocollo QI/2024/221386) ed ivi allegato, viene certificato “che l’immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio 1075 particella 1653, evidenziato sull’estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, RICADE con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in: Elaborati Prescrittivi: 1) Sistemi e Regole: - Sistema insediativo, Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (artt. 44, 45, 48 N.T.A.). Nel P.R.G. previgente l'area era compresa nel Piano di Zona I P.E.E.P. di cui al D.M. n. 3266 dell'11.08.1964, n. 10V "Acilia", approvato ad integrazione del Piano delle Zone originario con D.C.C. 616 del 2.3.1982 e successiva variante octies approvata con D.C.C. n.101 del 15.10.2001. 2) Rete Ecologica: - Nessuna prescrizione. Elaborati gestionali: 3) G1. Carta per la Qualità: (D.A.C. 60 del 27.06.2024) - Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g). 4) G8. Standard urbanistici: - Nessuna indicazione. Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'immobile non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco. Si precisa altresì che l'immobile non risulta censito negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008). Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001. Si comunica che per l'accertamento dei vincoli sovraordinati è necessario fare riferimento agli Enti di competenza."



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO UNICO

| Bene unico – Appartamento con cantina e posto auto scoperto | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Via Achille Funi n. 10, scala 5, interno 4, piano T-1 + Via dei Basaldella n. 23, posto 36, piano T | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà superficiaria | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento con cantina:<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 723, Zc. 6, Categoria A3<br><br>Posto auto scoperto: Fg. 1075, Part. 1653, Sub. 286, Zc. 6, Categoria C6 | **Superficie** | 77,30 mq |
| **Stato conservativo:** | Il corpo di fabbrica ove sono ubicati i beni immobili pignorati, esteticamente (prospetti esterni) appare in discreto stato di conservazione come anche l'androne condominiale, il vano scala con ascensore, e le altre parti condominiali. L'appartamento appare in uno stato di trascuratezza generale e necessiterebbe di alcuni interventi di ripristino della superficie pittorica soprattutto nella camera padronale (in particolare nel soffitto), oltre ad una revisione e manutenzione degli impianti e degli infissi (questi ultimi andrebbero sostituiti per vetustà e scarsa tenuta termica, anche se funzionanti). Anche la cantina si presenta in uno stato di trascuratezza, ma potrebbe rientrare in una "normale" situazione comune alla gran parte dei locali di questo tipo. | | |
| **Descrizione:** | I beni immobili pignorati sono un appartamento con cantina e posto auto scoperto situati ad Acilia Sud nel Comune di Roma (fuori il Grande Raccordo Anulare), Municipio X°, facenti parte di un grande complesso immobiliare di tipologia edilizia a doppia "C" con ampia corte interna a cielo aperto (il posto auto è adiacente alla corte, in un'area condominiale destinata a parcheggi, con accesso da Via dei Basaldella n. 23). La zona è servita da mezzi pubblici (in via Achille Funi, subito fuori il complesso edilizio, è situata una fermata di autobus, inoltre, circa 500/600 metri a sud si trova la stazione del trenino Acilia-Piramide Cestia che arriva a Piazzale Ostiense anche se ancora non operativa); non lontano si trova una scuola (circa 500 metri a nord); nelle immediate vicinanze non sono presenti esercizi commerciali ma questi si possono trovare poco distanti. Una particolarità significativa da segnalare è l'affaccio dell'unità immobiliare, posta al primo piano, la quale di fronte non ha altri immobili a breve distanza se non alcune villette/palazzine discretamente lontane; c'è una visuale aperta e si vedono ampi spazi di verde a sud-ovest verso il mare. L'appartamento, di taglio medio, è composto da un soggiorno con piccola cucina, due camere (di cui una matrimoniale), piccolo disimpegno centrale, due bagni e balconcino chiuso su tre lati. La cantina è a piano terra. E' presente l'ascensore. All'interno del Complesso, nella grande corte, sono presenti posti auto privati a cielo aperto (uno è di proprietà dell'esecutato e fa parte del medesimo pignoramento), inoltre alcune automobili trovano parcheggio lungo la via Achille Funi. La zona appare tranquilla ed ordinata e si respira un'aria migliore rispetto a quella della città entro il G.R.A.. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | N.D. | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | L'unità immobiliare pignorata è occupata dal debitore esecutato. | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009