

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Seghetti Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 372/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1...5	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1 .....	6
Lotto Unico .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1 .....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1 .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1.....	10
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1.....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1.....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1.....	14

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1.....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1.....	19
Normativa urbanistica.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1.....	19
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 372/2022 del R.G.E. ....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.331,70</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32



All'udienza del 06/02/2024, il sottoscritto Arch. Seghetti Raffaella, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email r.seghetti@gmail.com, PEC r.seghetti@pec.archrm.it, Tel. 3382498670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

Il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sito nel comune di Roma, poco fuori dal GRA, in zona Tor Bella Monaca - Valle Fiorita, nel municipio 6. Si trova nel quadrante est di Roma, lungo l'asse di via Casilina. In particolare, via San Biagio Platani è una traversa di via Villabate.

La suddetta strada è caratterizzata da negozi e servizi. L'immobile dista circa 8 minuti in autobus, 19 minuti a piedi e 3 minuti in automobile, dalla fermata metro C, Fontana Candida. La zona è inoltre servita da diverse linee di autobus.

Il complesso immobiliare realizzato con piano di zona B5, denominato Rocca Fiorita, comparto 8, edificio G, realizzato sulla base di concessione edilizia n°1252/C del 28/10/1992 e successiva variante n 321/C del 05/04/1994 rilasciate dal Comune di Roma. È costituito in condominio con atto del 30/05/1994 rep. n 21345 racc. n 5102, notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il compendio immobiliare si compone di sette scale e si sviluppa su quattro livelli fuori terra con destinazione residenziale di tipo economico e popolare, oltre a un livello di soffitte e al piano terra adibito a negozi, porticato e androni e al piano interrato adibito a autorimessa residenziale e box auto/moto non residenziali, cantine di negozio, cantine residenziali e servizi.

L'immobile è dotato di ingresso pedonale dal civico 290 di via San Biaggio Platani e l'autorimessa condominiale ha ingresso carrabile da via Priolo Gargallo n 9 e ingresso pedonale da via San Biaggio Platani ma attraverso una scala esterna all'androne, ubicata nell'area antistante il porticato e priva di numero civico.

In particolare, il cespite oggetto di perizia è ubicato al piano 4-5 S1 della scala 6, e contraddistinto dall'interno 10.

Nell'androne della scala 6 troviamo oltre alla scala condominiale, l'ascensore che serve i livelli dallo 0 al 4. Il cespite distinto con il numero interno 10 si compone di appartamento ubicato al piano 4, soffitta ubicata al piano 5 e cantina ubicata al piano seminterrato.

L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno, cucina con balcone, due camere da letto, una delle quali con balcone e due bagni. La soffitta ubicata al piano 5 non è servita da ascensore ma raggiungibile solo attraverso la scala condominiale, è caratterizzata da soffitto spiovente con altezza massima 2,40m e minima 1,60m, sono presenti due finestre. Infine la cantina ubicata al piano interrato, anch'essa non servita dall'ascensore ma raggiungibile attraverso la scala condominiale.

I suddetti beni sono censiti in catasto al foglio 1021, particella 3391 subalterno 98 z.c. 6 categoria A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita catastale 766,94€.

L'immobile 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.

Durante il sopralluogo effettuato in data 12/03/2024 è stato possibile verificare che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale d'impianto attualmente agli atti che funge anche da riferimento per verificare la regolarità edilizia ex art. 9bis del d.p.r. 280 del 2001, in quanto l'archivio progetti del Comune di Roma ha rilasciato una dichiarazione di smarrimento della documentazione inerente il progetto originale, allegata alla presente. In particolare si sottolinea che nella soffitta sono state realizzate due finestre in luogo di una unica più grande come indicato nella planimetria in atti. Per quanto concerne l'appartamento sono presenti delle lievi difformità nella posizione e partitura delle finestre. Per quanto riguarda la cantina si evidenzia che la porta di ingresso è stata realizzata più grande e traslata a destra guardando la porta dal corridoio.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto reperita dalla scrivente, richiedono un nuovo titolo urbanistico in sanatoria. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

Il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sito nel comune di Roma, poco fuori dal GRA, in zona Tor Bella Monaca - Valle Fiorita, nel municipio 6. Si trova nel quadrante est di Roma, lungo l'asse di via Casilina. In particolare, via San Biagio Platani è una traversa di via Villabate.

La suddetta strada è caratterizzata da negozi e servizi. L'immobile dista circa 8 minuti in autobus, 19 minuti a piedi e 3 minuti in automobile, dalla fermata metro C, Fontana Candida. La zona è inoltre servita da diverse linee di autobus.

Il complesso immobiliare realizzato con piano di zona B5, denominato Rocca Fiorita, comparto 8, edificio G, realizzato sulla base di concessione edilizia n°1252/C del 28/10/1992 e successiva variante n 321/C del 05/04/1994 rilasciate dal Comune di Roma. È costituito in condominio con atto del 30/05/1994 rep. n 21345 racc. n 5102, notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il compendio immobiliare si compone di sette scale e si sviluppa su quattro livelli fuori terra con destinazione residenziale di tipo economico e popolare, oltre a un livello di soffitte e al piano terra adibito a negozi, porticato e androni e al piano interrato adibito a autorimessa residenziale e box auto/moto non residenziali, cantine di negozio, cantine residenziali e servizi.

L'immobile è dotato di ingresso pedonale dal civico 290 di via San Biagio Platani e l'autorimessa condominiale ha ingresso carrabile da via Priolo Gargallo n 9 e ingresso pedonale da via San Biagio Platani ma attraverso una scala esterna all'androne, ubicata nell'area antistante il porticato priva di numero civico.

Nell'androne della scala 6 troviamo oltre alla scala condominiale l'ascensore che serve i livelli dallo 0 al 4.

In particolare il posto auto è ubicato al piano seminterrato, contraddistinto con il numero 12, non servito dall'ascensore condominiale ma caratterizzato da ingresso carrabile con cancello elettrico, da via Priolo Gargallo, 9 e da ingresso pedonale privo di numero civico, servito da scala esterna all'edificio, ubicata nell'area antistante il porticato.

Il cespite è censito in catasto al foglio 1021, particella 3391 subalterno 121 z.c. 6 categoria C/6 classe 11 consistenza 13mq superficie catastale totale 0 mq rendita catastale 44,98€.

L'immobile 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.

Durante il sopralluogo effettuato in data 12/03/2024 è stato possibile verificare che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale d'impianto attualmente agli atti che funge anche da riferimento per verificare la regolarità edilizia ex art. 9bis del d.p.r. 280 del 2001, in quanto l'archivio progetti del Comune di Roma ha rilasciato una dichiarazione di smarrimento della documentazione inerente il progetto originale, allegata alla presente.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che viene posta in vendita la proprietà superficiaria.

In merito al regime patrimoniale l'esecutata ha contratto matrimonio con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Roma il 13.10.2001 in regime di separazione dei beni.

Si sottolinea che sebbene l'atto di compravendita repertorio 352514 raccolta 3362 del 26/06/2008 a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* specifici all'articolo 1 comma 1 che la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: "accetta e acquista la proprietà superficiaria, delle unità immobiliari..." e all'articolo 1 comma 5: "la parte acquirente dichiara di ben conoscere la convenzione con il Comune di Roma di cui all'atto ai rogiti del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 29 maggio 1992 rep./racc. n.ri 12334/5865,..." tuttavia sembrerebbe che nel testo dell'atto non venga applicato quanto previsto proprio dalla suddetta convenzione. Mi riferisco a quanto riportato al comma 3 dell'articolo 2 del sopra citato atto di compravendita: "La parte venditrice dichiara e garantisce che i beni in oggetto non sono soggetti a divieti di alienazione o vincoli alla circolazione derivanti da normativa propria dell'edilizia convenzionata, agevolata o sovvenzionata; ... non sono soggetti a diritti di prelazione di alcun genere", quando la convenzione all'art. 8 definisce i requisiti degli assegnatari o acquirenti:

- 1) Cittadinanza italiana;
- 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;

- 3) non sia proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4) non abbia ottenuto negli ultimi 20 anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5) fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento pubblico.

Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad 1 e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al d.p.r. n 1035 del 30 dicembre 1971, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula del presente atto."

Inoltre il suddetto atto non fa alcun riferimento al prezzo massimo di cessione, né alla figura del Comune di Roma in qualità di proprietario del terreno su cui sorgono gli immobili.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

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)

Vedi bene 1.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

Nell'atto di provenienza rep. 352514 racc. 3362 del 26/06/2008 il notaio dottor Pierluigi Saija in merito ai confini scriveva:

- appartamento "confinante con vano scala, appartamento interno n 9, locale cabina ascensore, salvo altri;
- locale soffitta "confinante con vano scala, cabina ascensore e terrazzo condominiale, salvo altri;
- locale cantina "confinante con corridoio di accesso e cantine n.ri 11 e 13, salvo altri.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

Nell'atto di provenienza rep. 352514 racc. 3362 del 26/06/2008 il notaio dottor Pierluigi Saija in merito ai confini scriveva: "confinante con spazio di manovra, posto auto n 11, terrapieno, salvo altri.

## **CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,10 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,90 m	4
Balcone	7,75 mq	7,75 mq	0,25	1,94 mq	0,00 m	4
Soffitta	12,50 mq	14,85 mq	0,5	7,42 mq	2,70 m	5
Cantina	5,26 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,16 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento e delle relative pertinenze è pari a 83,16mq.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,50 mq	13,50 mq	0,50	6,75 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie commerciale del posto macchina, pari a 6,75mq, è stata adeguata/parametrata all'unità principale appartamento.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/1997 al 02/04/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 98, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 766,94 Piano 4-5-S1
Dal 02/04/1998 al 19/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 98, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 766,94 Piano 4-5-S1
Dal 19/03/2003 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 98, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 766,94 Piano 4-5-S1
Dal 26/06/2008 al 02/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 98, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 0 mq Rendita € 766,94 Piano 4-5-S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, precisando che il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (acclusa in allegato).

Si sottolinea che dalla visura storica effettuata l'08/03/2024 dalla scrivente emergono diverse inesattezze, in particolare si pone l'attenzione alle intestazioni che erroneamente non riportano il Comune di Roma come proprietario concedente derivante da convenzione rep. 12334 racc. 5865 del 29/05/1992 notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nell'attuale intestazione risultano i precedenti proprietari in luogo del Comune di Roma oltre all'attuale proprietaria. Si segnala inoltre l'indicazione, della superficie pari a 0 mq a fronte di una consistenza di 5,5 vani.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/1997 al 02/04/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 121, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 Rendita € 44,98 Piano S1
Dal 02/04/1998 al 19/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 121, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 Rendita € 44,98 Piano S1

Dal 19/03/2003 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 121, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 Rendita € 44,98 Piano S1
Dal 26/06/2008 al 02/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 121, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 Superficie catastale 0 mq Rendita € 44,98 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, precisando che il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la visura storica per immobile (acclusa in allegato).

Si sottolinea che dalla visura storica effettuata l'08/03/2024 dalla scrivente emergono diverse inesattezze, in particolare si pone l'attenzione alle intestazioni che erroneamente non riportano il Comune di Roma come proprietario concedente derivante da convenzione rep. 12334 racc. 5865 del 29/05/1992 notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nell'attuale intestazione risultano i precedenti proprietari in luogo del Comune di Roma oltre all'attuale proprietaria. Si segnala inoltre l'indicazione, della superficie pari a 0 mq a fronte di una consistenza di 5,5 vani.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	3391	98	6	A2	5	5,5 vani		766,94 €	4-5 S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo effettuato in data 12/03/2024 è stato possibile verificare che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale attualmente agli atti. In particolare si sottolinea che nella soffitta sono state realizzate due finestre in luogo di un'unica più grande come indicato nella planimetria in atti. Per quanto concerne l'appartamento sono presenti delle lievi difformità nella posizione e partitura delle finestre. Per quanto riguarda la cantina si evidenzia che la porta di ingresso è stata realizzata più grande e traslata a destra guardando la porta stessa dal corridoio.

Si rileva infine un problema di intestazione catastale in quanto dalla visura emergono due anomalie, la prima riguarda la superficie catastale che viene indicata pari a 0 mq e la seconda riguarda l'intestazione che risulta:

a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni;  
a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni;  
a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si ipotizza che erroneamente siano stati indicati i precedenti proprietari in luogo del Comune di Roma.

Si sottolinea inoltre che sempre dalla visura storica catastale emerge che il Comune di Roma risulta avere diritto del concedente 1/1 fino al 19/05/2003 quando la convenzione del 29/05/1992 notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* repertorio 12334 raccolta 5865 prevede una durata della convenzione di 99 anni, salvo rinnovi da effettuarsi almeno un anno prima della data della scadenza.

L'attuale stato dei luoghi necessita di nuovo titolo edilizio e nuovo accatastamento. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese dell'acquirente.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	3391	121	6	C6	11	13		44,98 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

Durante il sopralluogo effettuato in data 12/03/2024 è stato possibile verificare che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale attualmente agli atti.

### **STATO CONSERVATIVO**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

L'immobile oggetto di causa risale al 1994, gli attuali proprietari hanno acquistato nel 2008 e non riferiscono di aver effettuato lavori di ristrutturazione di recente.

Durante il sopralluogo, effettuato il 12 marzo 2024 è stato riferito che la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento non era funzionante, in tale circostanza è stato possibile rilevare la presenza di macchie di umidità prevalentemente all'ingresso e in camera da letto, dovute con ogni probabilità a delle infiltrazioni ormai risolte. E' stato inoltre constatato che le finestre del soggiorno sono sconnesse.

Nel complesso l'immobile si trova in condizioni di manutenzione e d'uso sufficienti.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

L'immobile oggetto di causa risale al 1994.

Durante il sopralluogo, effettuato il 12 marzo 2024 è stato possibile rilevare la presenza di macchie di umidità prevalentemente sui soffitti dovute con ogni probabilità a delle infiltrazioni ormai risolte. Nel complesso l'immobile si trova in condizioni di manutenzione e d'uso sufficienti.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

Dal regolamento di Condominio il cui deposito risulta in atti del notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 30 maggio 1994 repertorio 21345, raccolta 5102, (accluso alla presente relazione) si evince al titolo II - Determinazione delle proprietà comuni art. 4: Formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni, ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso e in particolare:

- a) le coperture a falde inclinate, la copertura dell'edificio o lastrico solare; esclusi solo i pannelli solari di proprietà dei singoli alloggi delle scale 2-3-4-5-6" di cui sono al servizio;
- b) i portoni di ingresso all'edificio, gli androni al piano terreno; le scale, i ballatoi e i pianerottoli di comunicazione fra i piani; gli accessi ed i disimpegni al lastrico solare condominiale; fatta eccezione per i disimpegni al primo piano che sono in uso esclusivo ognuno rispettivamente alle unità immobiliari che vi si affacciano;
- c) le fondazioni, gli elementi costituenti la gabbia di cemento armato, i muri perimetrali, ed i muri di sostegno, le grate a protezione del piano interrato; le pareti delle scale e dei vani degli ascensori; i parapetti e le ringhiere delle zone comuni;
- d) la rete della fognatura, degli scarichi, i pluviali con i relativi pozzetti di ispezione ovunque ubicati; le colonne montanti verticali e la rete orizzontale di adduzione di acqua, luce, gas, telefono; le colonne discendenti delle acque nere e bianche e la rete distributiva dell'impianto antincendio e dell'impianto solare;
- e) gli impianti di illuminazione delle zone e dei locali comuni, comprese le scale e gli impianti per la fornitura di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, la rete di adduzione dell' acqua dai contatori dell' Ente erogatore, fino alla diramazione alle singole unità immobiliari;
- f) gli impianti di gas, telefono, ricezione TV compresa l'antenna, fino alle diramazioni alle singole utenze;
- g) i percorsi pedonali esterni al piano terreno coperti (portici) e scoperti; le coperture non praticabili delle autorimesse; le aiuole e le zone verdi; le scalette e le rampe pedonali di collegamento con le Vie di P.R. e la piazza interna; sono esclusi i parcheggi privati esterni non residenziali così come delimitati a terra; essi saranno in uso esclusivo ai negozi ed alle unità immobiliari al piano primo (parcheggi P1 e P2); alla cantina H (parcheggio P3);
- h) gli impianti degli ascensori, i relativi locali motori ed accessi, gli impianti del citofono fino alla diramazione delle singole unità immobiliari servite;
- i) i locali dei lavatoi e gli stenditoi con i relativi accessi e disimpegni;
- l) le quattro uscite di sicurezza delle autorimesse e le intercapedini tamponate con le scalette di accesso.

I muri interni che dividono le unità immobiliari e/o i locali sono di proprietà comune dei proprietari dei locali stessi.

I balconi, i terrazzi con le ringhiere, gli avvolgibili delle finestre, le serrande dei negozi sono di proprietà particolare dei singoli condomini con l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro

conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza, di estetica e di decoro dell'edificio.  
Tutti gli spazi, le aree, i percorsi comuni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

Vedi bene 1.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

I beni in esame sono parte integrante di un edificio costruito nel 2004 che si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. In sede di sopralluogo si è rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Caratteristiche costruttive:

- Fondazioni: in cemento armato su plinti.
- Esposizione: Sud-est.
- Altezza interna utile: 2,70 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: buono.
- Copertura: mista piana e a falde, - stato di manutenzione: buono.
- Pareti esterne rivestite in cortina, - stato di manutenzione: buono.
- pareti interne: protette da intonaco civile - stato di manutenzione: buono.
- Pavimentazione interna: gres - stato di manutenzione: buono.
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, - stato di manutenzione: scadente.
- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita - stato di manutenzione: buono .
- Impianto a gas alimentato a metano - stato di manutenzione : buono.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale - stato di manutenzione: buono.
- Impianto termico autonomo con caldaia da esterni che serve anche la produzione di acqua calda. Diffusori: radiatori in alluminio. Non funzionante.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale.
- Impianto citofonico: tipologia audio - stato di manutenzione: buono.
- Bagno completo di sanitari e rubinetterie.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

Vedi bene 1.

### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

La debitrice signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rinvenuta sui luoghi oggetto di pignoramento durante l'accesso del 12 marzo 2024 dichiarava che il compendio immobiliare è abitato da lei, il marito e due figli maggiorenni e che costituisce la loro unica abitazione, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto dalla custode.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

Vedi bene 1.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1998 al 19/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Varzi Raniero	02/04/1998	6102	1641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/04/1998	23441	16345
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2003 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Manzi	19/05/2003	69605	26168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	09/06/2003	49699	32879		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2003 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Manzi	19/05/2003	69605	26168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/06/2003	49699	32879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2008 al 02/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Saija Pierluigi	26/06/2008	352514	3362
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/07/2008	86473	49343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per maggiori approfondimenti si rimanda alle considerazioni fatte dalla custode, in merito alla provenienza ventennale, nella relazione iniziale.

Si precisa altresì che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato il 02/04/1998 da \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*. L'immobile è stato realizzato grazie alla convenzione repertorio 12334 raccolta 5865 del 29 maggio 1992 notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La presenza di una convenzione di 99 anni comporta che la proprietà sia in diritto di superficie.

La tabella sopra riportata è stata compilata dalla scrivente sulla base del certificato notarile redatto dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 09/05/2022.

Si ritiene utile riassumere di seguito uno schema revisionato delle titolarità nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento in quanto risultano non conformi a quanto indicato nella relazione notarile:

- dal 02/04/1998 al 19/05/2003 titolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 22/03/1977 per il diritto di proprietà superficaria e il Comune di Roma proprietà per l'area.

- dal 19/05/2003 al 26/06/2008 Titolari

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata \*\*\*\*\*

per il diritto di 1/2 della proprietà superficaria;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato \*\*\*\*\*

per il diritto di 1/2 della proprietà superficaria;

Comune di Roma proprietà per l'area.

- dal 26/06/2008 al 02/09/2024 titolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 29/09/1972 per il diritto di proprietà superficaria e il Comune di Roma proprietà dell'area.

La scrivente ha provveduto a reperire le note di trascrizione degli atti di provenienza precedenti acclusi alla presente relazione:

- Compravendita del 02/04/1998 notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. 6102/1641 trascritto a Roma il 29/04/1998 reg. 23441/16345.

- Compravendita del 19/05/2008 notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. 69605/26168 trascritto a Roma il 09/06/2003 reg. 49699/32879.

Dall'analisi dei sopra elencati documenti emerge che sebbene i notai abbiano citato, nel testo dell'atto, la convenzione con il comune di Roma, specificando che la parte acquirente accetta tutte le limitazione e condizioni in essa contenute, tuttavia non specificano che si tratta di una proprietà in diritto di superficie, non inseriscono la presenza del Comune di Roma in qualità di proprietario del terreno, inoltre citano i vincoli previsti dall'articolo 8 della convenzione (già riportato nel paragrafo relativo alla Titolarità dell'immobile a cui si rimanda) ma non li elencano in modo dettagliato.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1998 al 19/05/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Varzi Raniero	02/04/1998	6102	1641
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	29/04/1998	23441	16345
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/05/2003 al 26/06/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Manzi	19/05/2003	69605	26168
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	09/06/2003	49699	32879
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/05/2003 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			

26/06/2008		<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Antonio Manzi		19/05/2003	69605	26168	
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma		09/06/2003	49699	32879	
Dal 26/06/2008 al 02/09/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>					
		<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Saija Pierluigi		26/06/2008	352514	3362	
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
Roma		11/07/2008	86473	49343			
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Vedi bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 11/07/2008  
Reg. gen. 86474 - Reg. part. 18095  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00

Rogante: Sajia Pierluigi  
Data: 26/06/2008  
N° repertorio: 35215  
N° raccolta: 3363

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 09/05/2022  
Reg. gen. 58982 - Reg. part. 41628  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla relazione notarile in atti, datata 16 maggio 2022 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento a firma della dottoressa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in Corleone e desunti da indagini esperite dalla scrivente. Per maggiori dettagli si rimanda alle ispezioni ipotecarie che si allegano alla presente.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

### Oneri di cancellazione

Vedi bene 1.

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

Da indagini esperite è risultato in base al piano regolatore generale - adottato con delibera del consiglio Comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 che il cespite in oggetto ricade nell'ambito di Sistemi e Regole nella tavola n 19, in Sistema insediativo - Città consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 e fa riferimento agli art. 44, 45, 48, 50 delle NTA.

Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

In Carta per la Qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati non risulta soggetto a vincoli relativamente al piano territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano di zona B5, denominato Rocca Fiorita, comparto 8, edificio G, composto da sette scale, sito in Roma - via San Biagio Platani, 290, la scrivente appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato sulla base di concessione edilizia n°1252/C del 28/10/1992 e successiva variante n 321/C del 05/04/1994 rilasciate dal Comune di Roma.

- E' stato oggetto di convenzione ai sensi dell'art.35 della legge n°865/1971 per la concessione del diritto di superficie in Roma, nel piano di zona B5 "Rocca Fiorita" - comparto "g/p" dal comune di Roma a favore della \*\*\*\*\*

" (delibera della giunta municipale n 3975 del 12/07/1992.

La concessione si intende fatta per la durata di 99 anni e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

La scrivente in merito al fascicolo relativo al progetto originale ha presentato richiesta di accesso agli atti prot. 65879/2024, pervenuta al Comune di Roma con nota prot. QI/65879 del 27/03/2024 relativa al progetto protocollo 35586 del 1993 - via San Biagio Platani, 290. In data 06/05/2024 con prot. QI 90549 il responsabile dell'ufficio archivio attestava la non disponibilità e/o irreperibilità della documentazione relativa al fascicolo progettuale 35586/1993 ai sensi dell'Art. 9bis del d.p.r. 6 giugno 2001 n 380. Alla luce di quanto sopra esposto per la verifica della conformità urbanistica si fa riferimento alla planimetria catastale d'impianto, del 09/11/1994 attualmente agli atti.

Durante il sopralluogo effettuato in data 12/03/2024 è stato possibile verificare che lo stato dei luoghi non è conforme alla suddetta planimetria catastale d'impianto attualmente agli atti. In particolare si sottolinea che nella soffitta sono state realizzate due finestre in luogo di una unica più grande come indicato nella planimetria in atti. Per quanto concerne l'appartamento sono presenti delle lievi difformità nella posizione e partitura delle finestre. Per quanto riguarda la cantina si evidenzia che la porta di ingresso è stata realizzata più grande e traslata a destra guardando la porta dal corridoio.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto reperita dalla scrivente, richiedono un nuovo titolo urbanistico in sanatoria. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare realizzato all'interno del piano di zona B5, denominato Rocca Fiorita, comparto 8, edificio G, composto da sette scale, sito in Roma - via San Biagio Platani, 290, la scrivente appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato sulla base di concessione edilizia n°1252/C del 28/10/1992 e successiva variante n 321/C del 05/04/1994 rilasciate dal Comune di Roma.

- E' stato oggetto di convenzione ai sensi dell'art.35 della legge n°865/1971 per la concessione del diritto di superficie in Roma, nel piano di zona B5 "Rocca Fiorita" - comparto "g/p" - dal comune di Roma a favore della \*\*\*\*\*  
" (delibera della giunta municipale n 3975

del 12/07/1992.

La concessione si intende fatta per la durata di 99 anni e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

La scrivente in merito al fascicolo relativo al progetto originale ha presentato richiesta di accesso agli atti prot. 65879/2024, pervenuta al Comune di Roma con nota prot. QI/65879 del 27/03/2024 relativa al progetto protocollo 35586 del 1993 - via San Biagio Platani, 290. In data 06/05/2024 con prot. QI 90549 il responsabile dell'ufficio archivio attestava la non disponibilità e/o irreperibilità della documentazione relativa al fascicolo progettuale 35586/1993 ai sensi dell'Art. 9bis del d.p.r. 6 giugno 2001 n 380. Alla luce di quanto sopra esposto per la verifica della conformità urbanistica si fa riferimento alla planimetria catastale d'impianto, del 09/11/1994 attualmente agli atti.

Durante il sopralluogo effettuato in data 12/03/2024 è stato possibile verificare che lo stato dei luoghi non è conforme alla suddetta planimetria catastale d'impianto attualmente agli atti. In particolare si sottolinea che nella soffitta sono state realizzate due finestre in luogo di una unica più grande come indicato nella planimetria in atti. Per quanto concerne l'appartamento sono presenti delle lievi difformità nella posizione e partitura delle finestre. Per quanto riguarda la cantina si evidenzia che la porta di ingresso è stata realizzata più grande e traslata a destra guardando la porta dal corridoio.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto reperita dalla scrivente, richiedono un nuovo titolo urbanistico in sanatoria. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6, INTERNO 10, PIANO 4-5 S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 12.556,62

L'amministratore di condominio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su richiesta della Custode ha fornito documentazione in merito allo stato dei pagamenti che si allega alla presente.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PRIOLO GARGALLO, 9 , INTERNO 12, PIANO S1**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedi bene 1.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. 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 di eventuali 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1

Il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sito nel comune di Roma, poco fuori dal GRA, in zona Tor Bella Monaca - Valle Fiorita, nel municipio 6. Si trova nel quadrante est di Roma, lungo l'asse di via Casilina. In particolare, via San Biagio Platani è una traversa di via Villabate. La suddetta strada è caratterizzata da negozi e servizi. L'immobile dista circa 8 minuti in autobus, 19 minuti a piedi e 3 minuti in automobile, dalla fermata metro C, Fontana Candida. La zona è inoltre servita da diverse linee di autobus. Il complesso immobiliare realizzato con piano di zona B5, denominato Rocca Fiorita, comparto 8, edificio G, realizzato sulla base di concessione edilizia n°1252/C del 28/10/1992 e successiva variante n 321/C del 05/04/1994 rilasciate dal Comune di Roma. È

costituito in condominio con atto del 30/05/1994 rep. n 21345 racc. n 5102, notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il compendio immobiliare si compone di sette scale e si sviluppa su quattro livelli fuori terra con destinazione residenziale di tipo economico e popolare, oltre a un livello di soffitte e al piano terra adibito a negozi, porticato e androni e al piano interrato adibito a autorimessa residenziale e box auto/moto non residenziali, cantine di negozio, cantine residenziali e servizi. L'immobile è dotato di ingresso pedonale dal civico 290 di via San Biaggio Platani e l'autorimessa condominiale ha ingresso carrabile da via Priolo Gargallo n 9 e ingresso pedonale da via San Biaggio Platani ma attraverso una scala esterna all'androne, ubicata nell'area antistante il porticato e priva di numero civico. In particolare, il cespite oggetto di perizia è ubicato al piano 4-5 S1 della scala 6, e contraddistinto dall'interno 10. Nell'androne della scala 6 troviamo oltre alla scala condominiale, l'ascensore che serve i livelli dallo 0 al 4. Il cespite distinto con il numero interno 10 si compone di appartamento ubicato al piano 4, soffitta ubicata al piano 5 e cantina ubicata al piano seminterrato. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno, cucina con balcone, due camere da letto, una delle quali con balcone e due bagni. La soffitta ubicata al piano 5 non è servita da ascensore ma raggiungibile solo attraverso la scala condominiale, è caratterizzata da soffitto spiovente con altezza massima 2,40m e minima 1,60m, sono presenti due finestre. Infine la cantina ubicata al piano interrato, anch'essa non servita dall'ascensore ma raggiungibile attraverso la scala condominiale. I suddetti beni sono censiti in catasto al foglio 1021, particella 3391 subalterno 98 z.c. 6 categoria A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita catastale 766,94€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 98, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 127.650,60

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. 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 di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it)

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 1535,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca.

Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra la media dei prezzi medi forniti dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per abitazioni di tipo economico - 1250,00 - 1850,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" che per abitazioni in stabili di 2° fascia, in stabili di qualità inferiore alla media della zona prevede valori che oscillano tra i 1274,00 - 1766,00 €/mq.

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1  
 Il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sito nel comune di Roma, poco fuori dal GRA, in zona Tor Bella Monaca - Valle Fiorita, nel municipio 6. Si trova nel quadrante est di Roma, lungo l'asse di via Casilina. In particolare, via San Biagio Platani è una traversa di via Villabate. La suddetta strada è caratterizzata da negozi e servizi. L'immobile dista circa 8 minuti in autobus, 19 minuti a piedi e 3 minuti in automobile, dalla fermata metro C, Fontana Candida. La zona è inoltre servita da diverse linee di autobus. Il complesso immobiliare realizzato con piano di zona B5, denominato Rocca Fiorita, comparto 8, edificio G, realizzato sulla base di concessione edilizia n°1252/C del 28/10/1992 e successiva variante n 321/C del 05/04/1994 rilasciate dal Comune di Roma. È costituito in condominio con atto del 30/05/1994 rep. n 21345 racc. n 5102, notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il compendio immobiliare si compone di sette scale e si sviluppa su quattro livelli fuori terra con destinazione residenziale di tipo economico e popolare, oltre a un livello di soffitte e al piano terra adibito a negozi, porticato e androni e al piano interrato adibito a autorimessa residenziale e box auto/moto non residenziali, cantine di negozio, cantine residenziali e servizi. L'immobile è dotato di ingresso pedonale dal civico 290 di via San Biagio Platani e l'autorimessa condominiale ha ingresso carrabile da via Priolo Gargallo n 9 e ingresso pedonale da via San Biagio Platani ma attraverso una scala esterna all'androne, ubicata nell'area antistante il porticato priva di numero civico. Nell'androne della scala 6 troviamo oltre alla scala condominiale l'ascensore che serve i livelli dallo 0 al 4. In particolare il posto auto è ubicato al piano seminterrato, contraddistinto con il numero 12, non servito dall'ascensore condominiale ma caratterizzato da ingresso carrabile con cancello elettrico, da via Priolo Gargallo, 9 e da ingresso pedonale privo di numero civico, servito da scala esterna all'edificio, ubicata nell'area antistante il porticato. Il cespite è censito in catasto al foglio 1021, particella 3391 subalterno 121 z.c. 6 categoria C/6 classe 11 consistenza 13mq superficie catastale totale 0 mq rendita catastale 44,98€.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 121, Zc. 6, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 10.125,00  
 Vedi bene 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1	83,16 mq	1.535,00 €/mq	€ 127.650,60	100,00%	€ 127.650,60
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1	6,75 mq	1.500,00 €/mq	€ 10.125,00	100,00%	€ 10.125,00

Valore di stima: € 137.775,60

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Spese condominiali insolute	10,00	%
Altro - Eventuali vizi occulti	5,00	%

**Valore finale di stima: € 103.331,70**

Alla valutazione effettuata considerando il bene vendibile nel libero mercato è stata applicata una decurtazione pari al 10% per sanatorie urbanistiche, un ulteriore 10% per spese condominiali insolute e un 5% per eventuali vizi occulti.

Premesso che il compendio immobiliare:

- è compreso nel piano di zona B5 - Rocca Fiorita - Comparto 8 - soggetto a corrispettivo massimo di cessione (tabella approvata il 5 settembre 1994 dal Comune di Roma - Rip. XVI ed. ec. e pop. - ufficio verifica prezzi).
- venne acquistato da parte esecutata con Atto di Compravendita del 26/06/2008 repertorio 352514 raccolta 3362, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Roma 1 in data 11/07/2008 a nn. 86473/49343 alla cifra di €195.000,00.

Si propone di seguito la valutazione del compendio immobiliare calcolata sulla base del prezzo massimo di cessione come definito dalla tabella approvata il 5 settembre 1994 dal Comune di Roma - Rip. XVI ed. ec. e pop. - ufficio verifica prezzi, (allegata alla presente), decurtato del 20%, percentuale di deprezzamento prevista per immobili con una vetustà compresa tra i 20 e i 30 anni, come previsto dalla tabella all'articolo 14 della convenzione rep. 12334 racc. 5865 del 29 aggio 1992, rivalutato attraverso le tabelle ISTAT.

La tabella dei prezzi massimi di cessione per il cespite in esame, edificio G, piano 4, scala 6, interno 10, comprensivo di accessori e posto auto, prevede un valore di lire 164.100.000 pari a euro 84.750,00.

Applicando la decurtazione per vetustà pari al 20%: €84.750,00 -20%(€16.950,00)=€67.800,00

Calcolando la rivalutazione ISTAT utilizzando la tabella di calcolo delle rivalutazioni monetarie presente sul sito [www.rivaluta.istat.it](http://www.rivaluta.istat.it) da settembre 1994 a luglio 2024, applica un coefficiente pari a 1,849:

€84.750,00x(coefficiente di rivalutazione ISTAT) 1.849 = Euro125.362,00

Il prezzo massimo di cessione rivalutato ad oggi risulta pari a Euro 125.362,00.

Si evidenzia infine che per i successivi trasferimenti vige il prezzo massimo di cessione e locazione, salvo affrancazione.

Si precisano per lo stesso, rimettendosi alle decisioni dell'illustrissimo G.E., i seguenti valori:

- € 103.330,00 Valore stimato sul libero mercato (come valutato da questo perito)
- € 125.362,00 Prezzo massimo di cessione come da tabella approvata dalla P.A. con protocollo 8716 del 27/07/1994).

Inoltre, si illustra che nella convenzione a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 29/05/1992, rep. 12334 racc. 5865:

- All'articolo 2 viene riportata la durata della convenzione stessa: "La concessione viene effettuata per la durata di 99 anni e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza". Considerando la data della stipula della convenzione la scadenza, salvo rinnovo, è fissata per il 29/05/2091.

Infine, il proprietario ha la possibilità di affrancare il bene dal prezzo massimo di cessione.

Sebbene in via prudenziale si ritiene dover rappresentare approssimativamente il costo per un eventuale affrancazione dal prezzo di massima cessione che potrebbe essere stimato in euro 15.000,00 comprensivo dei costi di presentazione da parte di un tecnico dell'istanza di affrancazione del vincolo relativo al Prezzo Massimo di Cessione gravante sul compendio pignorato (deliberazione n 40 del 06/05/2016); reperimento della necessaria documentazione (copia integrale dell'atto originale di assegnazione con nota di trascrizione, copia integrale dell'atto di vendita dell'immobile, visura catastale storica, planimetria catastale dell'immobile, copia integrale del Regolamento di Condominio e delle Tabelle Millesimali di proprietà generali, la cui validità ad attualità anche in relazione ad eventuali modifiche sopravvenute dovrà essere attestata dall'Amministratore di Condominio secondo apposito modello di dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio, copia del documento d'identità del proprietario, copia del versamento dei diritti di istruttoria, circa 100 euro, previsti dalla deliberazione di A.C. n° 116 del 23/10/2018 s.m.i. con sistema Pago P.A. etc.), stipula della Convenzione Integrativa (qualora l'esito dell'istruttoria abbia esito positivo e venga accettato dal richiedente anche riguardo i valori economici individuati e calcolati, la proprietà verrà formalmente invitata alla scelta di un Notaio di propria fiducia cui affidare l'incarico di predisporre e poi sottoscrivere con Roma Capitale la Convenzione Integrativa, da rogarsi nella forma dell'atto pubblico, soggetta a registrazione e pubblicità immobiliare. Detta convenzione integrativa formalizzerà ad ogni effetto di legge - e con efficacia verso terzi la affrancazione delle porzioni immobiliari dai vincoli convenzionali in questione in conformità ai contenuti e al modello allegato e approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'assemblea Capitolina n 33 del 17/12/2015 s.m.i.).

Si precisa tuttavia che si tratta di una stima ipotetica in quanto il calcolo dei costi di affrancazione, viene definito in collaborazione con l'ufficio preposto, presso il dipartimento IX del Comune di Roma.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per completezza si evidenzia che la convenzione rep 12334 racc.5865 del 29 maggio 1992 stipulata dal Comune di Roma in favore della \*\*\*\*\*", all'articolo 8 prevedeva i requisiti di coloro ai quali potranno essere ceduti gli alloggi:

- 1) Cittadinanza italiana;
- 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
- 3) non sia proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4) non abbia ottenuto negli ultimi 20 anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5) fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento pubblico.

Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad 1 e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al d.p.r. n 1035 del 30 dicembre 1971, intendendosi

sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula del presente atto.

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 17/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Seghetti Raffaella

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza - Atto rep 352514 racc 3362 del 26\_06\_008
- ✓ Altri allegati - Trascrizioni atti precedenti
- ✓ Visure e schede catastali - Estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Convenzione rep 12334 racc 5865 del 29\_05\_1992
- ✓ Altri allegati - Tabelle prezzo massimo di cessione
- ✓ Altri allegati - Trascrizione convenzione
- ✓ Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - Documentazione condominiale
- ✓ Altri allegati - Attestazione non disponibilità fascicolo di progetto
- ✓ Altri allegati - Rilievo grafico
- ✓ Foto - Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1

Il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sito nel comune di Roma, poco fuori dal GRA, in zona Tor Bella Monaca - Valle Fiorita, nel municipio 6. Si trova nel quadrante est di Roma, lungo l'asse di via Casilina. In particolare, via San Biagio Platani è una traversa di via Villabate. La suddetta strada è caratterizzata da negozi e servizi. L'immobile dista circa 8 minuti in autobus, 19 minuti a piedi e 3 minuti in automobile, dalla fermata metro C, Fontana Candida. La zona è inoltre servita da diverse linee di autobus. Il complesso immobiliare realizzato con piano di zona B5, denominato Rocca Fiorita, comparto 8, edificio G, realizzato sulla base di concessione edilizia n°1252/C del 28/10/1992 e successiva variante n 321/C del 05/04/1994 rilasciate dal Comune di Roma. È costituito in condominio con atto del 30/05/1994 rep. n 21345 racc. n 5102, notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il compendio immobiliare si compone di sette scale e si sviluppa su quattro livelli fuori terra con destinazione residenziale di tipo economico e popolare, oltre a un livello di soffitte e al piano terra adibito a negozi, porticato e androni e al piano interrato adibito a autorimessa residenziale e box auto/moto non residenziali, cantine di negozio, cantine residenziali e servizi. L'immobile è dotato di ingresso pedonale dal civico 290 di via San Biaggio Platani e l'autorimessa condominiale ha ingresso carrabile da via Priolo Gargallo n 9 e ingresso pedonale da via San Biaggio Platani ma attraverso una scala esterna all'androne, ubicata nell'area antistante il porticato e priva di numero civico. In particolare, il cespite oggetto di perizia è ubicato al piano 4-5 S1 della scala 6, e contraddistinto dall'interno 10. Nell'androne della scala 6 troviamo oltre alla scala condominiale, l'ascensore che serve i livelli dallo 0 al 4. Il cespite distinto con il numero interno 10 si compone di appartamento ubicato al piano 4, soffitta ubicata al piano 5 e cantina ubicata al piano seminterrato. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno, cucina con balcone, due camere da letto, una delle quali con balcone e due bagni. La soffitta ubicata al piano 5 non è servita da ascensore ma raggiungibile solo attraverso la scala condominiale, è caratterizzata da soffitto spiovente con altezza massima 2,40m e minima 1,60m, sono presenti due finestre. Infine la cantina ubicata al piano interrato, anch'essa non servita dall'ascensore ma raggiungibile attraverso la scala condominiale. I suddetti beni sono censiti in catasto al foglio 1021, particella 3391 subalterno 98 z.c. 6 categoria A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita catastale 766,94€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 98, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da indagini esperite è risultato in base al piano regolatore generale - adottato con delibera del consiglio Comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 che il cespite in oggetto ricade nell'ambito di Sistemi e Regole nella tavola n 19, in Sistema insediativo - Città consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 e fa riferimento agli art. 44, 45, 48, 50 delle NTA. Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. In Carta per la Qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati non risulta soggetto a vincoli relativamente al piano territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1

Il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sito nel comune di Roma, poco fuori dal GRA, in zona Tor Bella Monaca - Valle Fiorita, nel municipio 6. Si trova nel quadrante est di Roma, lungo l'asse di via Casilina. In particolare, via San Biagio Platani è una traversa di via Villabate. La suddetta strada è caratterizzata da negozi e servizi. L'immobile dista circa 8 minuti

in autobus, 19 minuti a piedi e 3 minuti in automobile, dalla fermata metro C, Fontana Candida. La zona è inoltre servita da diverse linee di autobus. Il complesso immobiliare realizzato con piano di zona B5, denominato Rocca Fiorita, comparto 8, edificio G, realizzato sulla base di concessione edilizia n°1252/C del 28/10/1992 e successiva variante n 321/C del 05/04/1994 rilasciate dal Comune di Roma. È costituito in condominio con atto del 30/05/1994 rep. n 21345 racc. n 5102, notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il compendio immobiliare si compone di sette scale e si sviluppa su quattro livelli fuori terra con destinazione residenziale di tipo economico e popolare, oltre a un livello di soffitte e al piano terra adibito a negozi, porticato e androni e al piano interrato adibito a autorimessa residenziale e box auto/moto non residenziali, cantine di negozio, cantine residenziali e servizi. L'immobile è dotato di ingresso pedonale dal civico 290 di via San Biagio Platani e l'autorimessa condominiale ha ingresso carrabile da via Priolo Gargallo n 9 e ingresso pedonale da via San Biagio Platani ma attraverso una scala esterna all'androne, ubicata nell'area antistante il porticato priva di numero civico. Nell'androne della scala 6 troviamo oltre alla scala condominiale l'ascensore che serve i livelli dallo 0 al 4. In particolare il posto auto è ubicato al piano seminterrato, contraddistinto con il numero 12, non servito dall'ascensore condominiale ma caratterizzato da ingresso carrabile con cancello elettrico, da via Priolo Gargallo, 9 e da ingresso pedonale privo di numero civico, servito da scala esterna all'edificio, ubicata nell'area antistante il porticato. Il cespite è censito in catasto al foglio 1021, particella 3391 subalterno 121 z.c. 6 categoria C/6 classe 11 consistenza 13mq superficie catastale totale 0 mq rendita catastale 44,98€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 121, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedi bene 1.

**Prezzo base d'asta: € 103.331,70**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 372/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.331,70**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - San Biagio Platani, 290 , scala 6, interno 10, piano 4-5 S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 98, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	83,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di causa risale al 1994, gli attuali proprietari hanno acquistato nel 2008 e non riferiscono di aver effettuato lavori di ristrutturazione di recente. Durante il sopralluogo, effettuato il 12 marzo 2024 è stato riferito che la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento non era funzionante, in tale circostanza è stato possibile rilevare la presenza di macchie di umidità prevalentemente all'ingresso e in camera da letto, dovute con ogni probabilità a delle infiltrazioni ormai risolte. E' stato inoltre constatato che le finestre del soggiorno sono sconnesse. Nel complesso l'immobile si trova in condizioni di manutenzione e d'uso sufficienti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sito nel comune di Roma, poco fuori dal GRA, in zona Tor Bella Monaca - Valle Fiorita, nel municipio 6. Si trova nel quadrante est di Roma, lungo l'asse di via Casilina. In particolare, via San Biagio Platani è una traversa di via Villabate. La suddetta strada è caratterizzata da negozi e servizi. L'immobile dista circa 8 minuti in autobus, 19 minuti a piedi e 3 minuti in automobile, dalla fermata metro C, Fontana Candida. La zona è inoltre servita da diverse linee di autobus. Il complesso immobiliare realizzato con piano di zona B5, denominato Rocca Fiorita, comparto 8, edificio G, realizzato sulla base di concessione edilizia n°1252/C del 28/10/1992 e successiva variante n 321/C del 05/04/1994 rilasciate dal Comune di Roma. È costituito in condominio con atto del 30/05/1994 rep. n 21345 racc. n 5102, notaio dott. **** Omissis ****. Il compendio immobiliare si compone di sette scale e si sviluppa su quattro livelli fuori terra con destinazione residenziale di tipo economico e popolare, oltre a un livello di soffitte e al piano terra adibito a negozi, porticato e androni e al piano interrato adibito a autorimessa residenziale e box auto/moto non residenziali, cantine di negozio, cantine residenziali e servizi. L'immobile è dotato di ingresso pedonale dal civico 290 di via San Biagio Platani e l'autorimessa condominiale ha ingresso carrabile da via Priolo Gargallo n 9 e ingresso pedonale da via San Biaggio Platani ma attraverso una scala esterna all'androne, ubicata nell'area antistante il porticato e priva di numero civico. In particolare, il cespite oggetto di perizia è ubicato al piano 4-5 S1 della scala 6, e contraddistinto dall'interno 10. Nell'androne della scala 6 troviamo oltre alla scala condominiale, l'ascensore che serve i livelli dallo 0 al 4. Il cespite distinto con il numero interno 10 si compone di appartamento ubicato al piano 4, soffitta ubicata al piano 5 e cantina ubicata al piano seminterrato. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno, cucina con balcone, due camere da letto, una delle quali con balcone e due bagni. La soffitta ubicata al piano 5 non è servita da ascensore ma raggiungibile solo attraverso la scala condominiale, è caratterizzata da soffitto spiovente con altezza massima 2,40m e minima 1,60m, sono presenti due finestre. Infine la cantina ubicata al piano interrato, anch'essa non servita dall'ascensore ma raggiungibile attraverso la scala condominiale. I suddetti beni sono censiti in catasto al foglio 1021, particella 3391 subalterno 98 z.c. 6 categoria A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita catastale 766,94€.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	La debitrice signora **** Omissis **** rinvenuta sui luoghi oggetto di pignoramento durante l'accesso del 12 marzo 2024 dichiarava che il compendio immobiliare è abitato da lei, il marito e due figli maggiorenni e che costituisce la loro unica abitazione, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto dalla custode.		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Priolo Gargallo, 9 , interno 12, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3391, Sub. 121, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	6,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di causa risale al 1994. Durante il sopralluogo, effettuato il 12 marzo 2024 è stato possibile rilevare la presenza di macchie di umidità prevalentemente sui soffitti dovute con ogni probabilità a delle infiltrazioni ormai risolte. Nel complesso l'immobile si trova in condizioni di manutenzione e d'uso sufficienti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il complesso residenziale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sito nel comune di Roma, poco fuori dal GRA, in zona Tor Bella Monaca - Valle Fiorita, nel municipio 6. Si trova nel quadrante est di Roma, lungo l'asse di via Casilina. In particolare, via San Biagio Platani è una traversa di via Villabate. La suddetta strada è caratterizzata da negozi e servizi. L'immobile dista circa 8 minuti in autobus, 19 minuti a piedi e 3 minuti in automobile, dalla fermata metro C, Fontana Candida. La zona è inoltre servita da diverse linee di autobus. Il complesso immobiliare realizzato con piano di zona B5, denominato Rocca Fiorita, comparto 8, edificio G, realizzato sulla base di concessione edilizia n°1252/C del 28/10/1992 e successiva variante n 321/C del 05/04/1994 rilasciate dal Comune di Roma. È costituito in condominio con atto del 30/05/1994 rep. n 21345 racc. n 5102, notaio dott. **** Omissis ****. Il compendio immobiliare si compone di sette scale e si sviluppa su quattro livelli fuori terra con destinazione residenziale di tipo economico e popolare, oltre a un livello di soffitte e al piano terra adibito a negozi, porticato e androni e al piano interrato adibito a autorimessa residenziale e box auto/moto non residenziali, cantine di negozio, cantine residenziali e servizi. L'immobile è dotato di ingresso pedonale dal civico 290 di via San Biagio Platani e l'autorimessa condominiale ha ingresso carrabile da via Priolo Gargallo n 9 e ingresso pedonale da via San Biagio Platani ma attraverso una scala esterna all'androne, ubicata nell'area antistante il porticato priva di numero civico. Nell'androne della scala 6 troviamo oltre alla scala condominiale l'ascensore che serve i livelli dallo 0 al 4. In particolare il posto auto è ubicato al piano seminterrato, contraddistinto con il numero 12, non servito dall'ascensore condominiale ma caratterizzato da ingresso carrabile con cancello elettrico, da via Priolo Gargallo, 9 e da ingresso pedonale privo di numero civico, servito da scala esterna all'edificio, ubicata nell'area antistante il porticato. Il cespite è censito in catasto al foglio 1021, particella 3391 subalterno 121 z.c. 6 categoria C/6 classe 11 consistenza 13mq superficie catastale totale 0 mq rendita catastale 44,98€.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Vedi bene 1.		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - SAN BIAGIO PLATANI, 290 , SCALA 6,  
INTERNO 10, PIANO 4-5 S1

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 11/07/2008  
Reg. gen. 86474 - Reg. part. 18095  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Saja Pierluigi  
Data: 26/06/2008  
N° repertorio: 35215  
N° raccolta: 3363

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 09/05/2022  
Reg. gen. 58982 - Reg. part. 41628  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*