

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 975/2020 del R.G.E.

contro

Omissis (Esecutato)

omissis



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<u>Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2.....</u>	6
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....</u>	7
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1.....</u>	7
<u>Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....</u>	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<u>Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2.....</u>	8
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....</u>	8
Titolarità.....	8
<u>Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....</u>	8
Confini.....	9
<u>Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2.....</u>	9
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....</u>	9
Consistenza.....	9
<u>Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2.....</u>	9
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....</u>	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<u>Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2.....</u>	9
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....</u>	10
Dati Catastali.....	10
<u>Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2.....</u>	10
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....</u>	11
Stato conservativo.....	11
<u>Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2.....</u>	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....	14
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....	15
Formalità.....	16
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2.....	18
Lotto 2.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	19
Titolarità.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	20
Confini.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	20
Consistenza.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	21
Dati Catastali.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	22
Stato conservativo.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1 Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1 Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1.....	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	27
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1 Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1.....	27



Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	28
Formalità.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1.....	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1 Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1 Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1 Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1.....	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1.....	32
Lotto 2.....	34
ELENCO ALLEGATI.....	35

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 02/08/2021, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma, email p.trifilio@awn.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2 (Coord. Geografiche: 41°51'15.5"N 12°35'22.5"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2 (Coord. Geografiche: 41°51'15.5"N 12°35'22.5"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°50'28.5"N 12°36'27.5"E)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°50'27.5"N 12°36'28.8"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2

L'**edificio** in cui sono ubicati appartamento e cantina che formano il Bene 1 oggetto di perizia è costituito da due scale, con accesso comune dal civico 225 di Viale Antonio Ciamarra. Tale edificio è parte di un blocco in linea composto da tre Lotti, con sette scale complessive, disposte lungo Viale Ciamarra. L'edificio ha due livelli interrati, un piano a livello stradale, un piano pilotis-ballatoio, sette piani destinati ad abitazioni, oltre ad un ultimo livello copertura/torrini scale/lavatoi.

L'**appartamento** è situato al piano settimo della scala B, è contraddistinto con il numero interno 24, ed è composto da soggiorno, corridoio/disimpegno a tutti gli altri ambienti, cucina, due bagni, due camere da letto, un balcone e una loggia (su chiostrina interna con grate metalliche originariamente destinata a locale caldaia e oggi chiuso con parete vetrata).

La **cantina** è situata al piano secondo interrato dell'edificio, è contraddistinta dal numero 24., ed è composta da un unico ambiente.

Viale Antonio Ciamarra sorge nella zona periferica Est della città, internamente ed in prossimità del Grande Raccordo Anulare, fra la via Casilina a nord e la via Tuscolana a sud, nel quartiere Cinecittà est/Torre Maura; ricade nella zona urbanistica ZONA XV - TORRE MAURA del Municipio Roma VII (ex Municipio VIII) di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona urbanistica Casetta Mistica, a est con le zone urbanistiche Torre Angela e Giardinetti-Tor Vergata, a sud con la zona urbanistica Osteria del Curato, a ovest con la zona urbanistica Torrespaccata.

Il tessuto urbano di zona è contraddistinto prevalentemente da edifici in linea di grandi dimensioni, alti anche dieci, dodici piani, con locali commerciali a piano terreno. A breve distanza sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali. Con circa un quarto d'ora d'auto o di autobus sono raggiungibili le diversi sedi delle Facoltà dell'Università pubblica Tor Vergata.



A pochi minuti di auto o di autobus è presente il capolinea della linea metropolitana A, fermata Anagnina, che collega la zona con il centro della città. Con l'auto in pochi minuti è raggiungibile sia il Grande Raccordo Anulare (uscite 21-Tuscolana e 22-Anagnina), che le Autostrade A-1 e Roma-L'Aquila.

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Tor Vergata, dotato di Pronto Soccorso H24.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, INTERNO 24, PIANO S2

Il box auto che forma il Bene 2 oggetto di perizia è situato al piano secondo interrato dell'edificio di Viale Ciamarra, 225 (stesso edificio del Bene 1), in cui sono ubicati appartamento e cantina, ed è contraddistinto dal numero 24.

Vi si accede sia dall'interno dell'edificio tramite le scale condominiali e l'ascensore che collega col piano terra ed il piano pilotis, sia tramite corsello condominiale con rampa carrabile dal civico 138 di via Francesco Gentile. Questo accesso da strada avviene tramite un piazzale condiviso con una seconda rampa carrabile adibita all'ingresso fornitori del supermercato.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1

L'appartamento che forma il Bene 3 di perizia è ubicato in un edificio circondato da una corte condominiale con accesso da due cancelli pedonali affiancati, ai civici 1 e 3 di Via Antonino Saetta. Tale edificio è parte di un blocco composto da due palazzine gemelle, distinte ma con alcune strutture in comune. L'edificio ha un livello interrato, cinque piani fuori terra, oltre ad un ultimo livello copertura/servizi.

L'appartamento è situato al piano primo ed è contraddistinto con il numero interno 5; è composto da ingresso diretto su soggiorno con angolo cottura, un grande balcone, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

Via Antonino Saetta sorge nella zona periferica Est della città, esternamente ed in prossimità del Grande Raccordo Anulare, fra la via Casilina a nord e la via Tuscolana a sud, nel quartiere Torre Nova; ricade nella zona urbanistica Zona XVI - Torrenova del Municipio Roma VII (ex Municipio X) di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona Torre Angela, a est con la zona Torre Gaia, a sud con la zona Casal Morena, a ovest con la zona Torre Maura.

Il tessuto urbano è contraddistinto prevalentemente da edifici residenziali di medie dimensioni (4/5 piani), circondati da giardini o con locali commerciali a piano terreno. A breve distanza sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali. Nei dintorni sono presenti diversi grandi Centri commerciali. Con circa un quarto d'ora d'auto o di autobus sono raggiungibili le diverse sedi delle Facoltà dell'Università pubblica Tor Vergata.

A pochi minuti di auto o di autobus sono presenti sia il capolinea della linea metropolitana A, fermata Anagnina, che la fermata Torrenova della linea metropolitana C, che collegano rapidamente la zona con il centro della città. Con l'auto in pochi minuti è raggiungibile sia il Grande Raccordo Anulare (uscite 21-Tuscolana e 22-Anagnina), che le Autostrade A-1 e Roma-L'Aquila.

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Tor Vergata, dotato di Pronto Soccorso H24.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

Il box che forma il Bene 4 oggetto di perizia è ubicato al piano interrato del medesimo edificio dell'appartamento di Via Saetta 1-3 (Bene 3), ed è accessibile sia tramite scala e ascensore interno che tramite rampa carrabile con accesso al civico 9 di Via Antonino Saetta.

Il livello interrato è in comune alle due palazzine gemelle che hanno servitù di passaggio reciproca per l'accesso ai parcheggi.

Il box è contraddistinto con il numero interno 5 ed è composto da un unico ambiente.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, n. 24, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2 **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2**

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2 **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- Esecutato (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: omississ

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Esecutato (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2

L'appartamento confina con vano scale condominiali, vano ascensore, chiostrina interna, appartamento int. 23 dalla scala A, distacco su Via Francesco Gentile e appartamento int. 23 dalla scala B, salvo altri.

La cantina confina con corridoio condominiale, terrapieno e cantine 26/B e 22/B, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

Il box confina con spazi di manovra condominiali, box n. 21, box n.23 e box n. 25, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,90 mq	86,50 mq	1	86,50 mq	2,70 m	7
Balcone	10,70 mq	10,70 mq	0,25	2,67 mq		7
Loggia	5,25 mq	5,25 mq	0,35	1,84 mq	2,70 m	7
Cantina	2,90 mq	3,55 mq	0,25	0,89 mq	2,60 m	S2
Totale superficie convenzionale:				91,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale dato di superficie non è congruente con i dati di superficie riportati in catasto (la visura catastale riporta associato all'insieme appartamento e cantina una superficie pari ad 83 mq - escluse aree scoperte 80 mq).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,80 mq	28,40 mq	0,60	17,04 mq	2,60 m	S2
Totale superficie convenzionale:				17,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale dato di superficie lorda è compatibile con il dato di superficie riportato in catasto, anche in considerazione delle diverse modalità di calcolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1993 al 12/03/2010	Esecutato omissis Diritto di Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 959, Part. 887, Sub. 77, Zc. 6, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani, Superficie catastale 83 mq Rendita € 923,17 Piano 7 e S2
	Omissis Diritto di Proprietà per 1/2	
Dal 12/03/2010	Esecutato omissis Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 959, Part. 887, Sub. 77, Zc. 6, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani, Superficie catastale 83 mq Rendita € 923,17 Piano 7 e S2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1993 al 12/03/2010	Esecutato omissis Diritto di Proprietà per 1/2 Omissis Diritto di Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 959, Part. 887, Sub. 204, Zc. 6, Categoria C6 Cl.15, Cons. 27 mq, Superficie catastale 29 mq Piano S1
Dal 12/03/2010	Esecutato omissis Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 959, Part. 887, Sub. 204, Zc. 6, Categoria C6 Cl.15, Cons. 27 mq, Superficie catastale 29 mq Rendita € 172,91 Piano S1

Il piano indicato in Catasto è erroneamente il primo interrato anziché il corretto secondo interrato.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2**

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)			Dati di classamento			Rendita	Piano	Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
	959	887	77	6	A3	3	5,5 vani	83 mq	923,17 €	7 e S2	no

Dati identificativi			Catasto terreni (CT)			Dati di classamento			Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca				
959	887										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento presenta le seguenti difformità (vedi elaborato grafico in all. 9):

- la loggia (da planimetria catastale *locale caldaia*) sui luoghi è risultata interamente chiusa da infisso vetrato (parzialmente apribile) non rappresentato in planimetria catastale; si precisa che attualmente la caldaia è posizionata sul balcone lato ovest;
- il tramezzo di divisione tra corridoio e stanza 2 sui luoghi risulta spostato verso l'interno della stanza, che quindi si presenta leggermente più piccola di come rappresentata al catasto;
- le pareti divisorie interne presentano alcuni disallineamenti rispetto a come sono rappresentate in planimetria catastale.

La cantina non risulta conforme in quanto:

- sui luoghi si è rilevata più lunga di come rappresentata nell'elaborato grafico catastale.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione edilizia con la rimozione dell'infilso vetrato della loggia (per altro esplicitamente vietato nel Regolamento Condominiale) e con la presentazione di una SCIA/CILA in sanatoria ed alla presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore di stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 5.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	959	887	204	6	C6	15	27 mq	29 mq	172,91 €	S1	no

Dati identificativi			Catasto terreni (CT)					Dati di classamento		Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca					
959	887											

Corrispondenza catastale

Per l'appartamento sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Il box è risultato sui luoghi complessivamente conforme rispetto all'elaborato grafico catastale.

In visura Catastale per il box sono erroneamente riportati il piano (S1 anziché S2) e l'indirizzo (via Antonio Ciamarra, 257 anziché via Francesco Gentile, 138).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2

L'**edificio** nel suo insieme è risultato in uno stato manutentivo nella media, con parti comuni curate, e non necessita, apparentemente, di urgenti opere di manutenzione.

L'**appartamento** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato e appariva in uno stato manutentivo nella media, con finiture in parte datate ma in buono stato manutentivo e gli impianti apparentemente funzionanti e completi.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti; sono stati forniti allo scrivente solo in parte (libretti e controlli impianto di climatizzazione e caldaia a gas), e sono allegati alla presente.

La **cantina** è risultata in uno stato manutentivo nella media, sebbene molto ingombra, e dotata di impianto di illuminazione datato ma apparentemente funzionante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

Il box è risultato in uno stato manutentivo nella media, e dotato di impianto elettrico apparentemente funzionante.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2 **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2**

I beni 1 e 2 sono parte del , le cui parti comuni sono richiamate nel Regolamento (allegato alla presente), e nel dettaglio:

le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- a) la copertura dell'edificio a lastrico solare ed i lavatoi/stenditoi; l'area su cui sorge l'immobile;*
- b) le fondazioni, gli elementi costituenti la gabbia di cemento armato, i muri perimetrali di sostegno e le intercapedini, le pareti delle scale e dei vani ascensore, i lastrici delle chiostrine interne;*
- c) i portoni di accesso all'edificio, gli androni e i loro accessori;*
- d) le scale di accesso ai piani;*
- e) i locali dei lavatoi e stenditoi;*
- f) la rete orizzontale della fognatura e di tutti gli scarichi in genere con i relativi pozzetti di ispezione ovunque ubicati; le colonne discendenti delle acque nere e bianche dei pluviali e la rete verticale ed orizzontale dell'impianto antincendio ad esclusione dell'impianto antincendio dei negozi che è di uso e proprietà esclusiva;*
- g) le colonne montanti verticali e la rete orizzontale di adduzione dell'acqua dai contatori dell'Ente erogatore fino alla diramazione alle singole utenze;*
- h) gli impianti di gas, telefono, e di ricezione TV, antenna compresa fino alla diramazione alle singole utenze;*
- i) 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;*
- l) l'impianto di ascensore ed i relativi locali motori, l'impianto del citofono fino alla diramazione alle singole unità immobiliari servite; ne sono esclusi dalla proprietà i locali commerciali;*
- m) il piano portico, tutti i percorsi pedonali esterni e le pareti vetrate in manutenzione delle singole-scale;*
- n) il locale autoclave, i locali contatori ENEL e la cabina di trasformazione ENEL;*
- o) le uscite di sicurezza delle autorimesse, le scalette di accesso alle intercapedini ed alle cantine, i cancelli e le recinzioni esterne delle zone comuni, tutte le griglie a copertura delle intercapedini.*

Sono invece esclusi dalla proprietà condominiale:

le rampe di accesso alle autorimesse ed i percorsi interni delle cantine, in uso esclusivo e manutenzione dei proprietari dei posti auto e delle cantine siti al 2° piano interrato; le scale di accesso alle unità residenziali sono in uso e manutenzione esclusiva dei proprietari delle suddette unità.

La futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare il succitato Regolamento di Condominio, le consuetudini di utilizzo delle parti comuni e a partecipare alle relative spese.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

Per quanto riguarda l'edificio il Regolamento di Condominio riporta le servitù di seguito descritte.

Le intercapedini di areazione sottostanti il piano terreno, comuni o private, di uso e manutenzione rispettivamente condominiale o dei locali commerciali sono gravate da servitù di passaggio delle reti (di telefonia già SIP ed a favore di ITALGAS).

I lastrici solari e le coperture dei servizi tecnici sono gravati da servitù di uso a favore della Soc. e suoi aventi causa anche per l'installazione di insegne luminose a scopo pubblicitario.

Le rampe di accesso alle autorimesse ed i percorsi interni delle cantine, in uso esclusivo e manutenzione dei proprietari dei posti auto e delle cantine situati al 2° piano interrato, sono gravati da servitù di passaggio e di transito per effettuare le manutenzioni e le riparazioni ai locali comuni siti al 2° piano interrato, alle reti delle fognature, dell'elettricità, dell'impianto idrico, degli scarichi, dei pluviali e di ogni altro impianto sito al 2° piano interrato.

Le scale di accesso alle unità residenziali, in uso e manutenzione esclusiva dei proprietari delle suddette unità, sono gravate da servitù di transito a favore dei condomini proprietari delle unità non residenziali e per l'accesso alle centrali termiche poste nella copertura.

L'intero edificio è oggetto di Atto d'Obbligo (Notaio omissis rep. 77196 del 23/04/1992 - registrato a Roma il 28/04/1992 al numero di formalità 36616/22586) che prevede l'impegno a mantenere la destinazione d'uso dei due livelli interrati (in particole in merito alle aree adibite a parcheggio) e a mantenere a verde gli spazi di distacco del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2

L'**edificio** in cui sono ubicati appartamento e cantina oggetto di perizia è costituito da due scale, con accesso comune dal civico 225 di Viale Antonio Ciamarra. Tale edificio è parte di un blocco in linea composto da tre Lotti, con sette scale complessive, disposte lungo Viale Ciamarra. L'edificio ha due livelli interrati, il piano S2 (secondo interrato) in cui sono ubicati cantine e posti auto/box ed il livello S1 (primo interrato) in cui sono presenti sotto-negozi e parcheggi dei negozi, un piano a livello stradale in cui sono presenti il portone di accesso alle due scale e una grande superficie commerciale (oggi occupata da un supermercato), un piano pilotis-ballatoio comune alle due scale in cui è presente un cortile interno, appartamenti ed uffici e sette piani destinati ad abitazioni, oltre ad un ultimo livello copertura con torrini scale e lavatoi.

Si accede all'area privata dalla sede stradale di viale Ciamarra (ampio viale dotato di parcheggi, marciapiedi, e fascia centrale a parco pedonale) attraverso un portone vetrato che conduce all'androne comune alle due scale, da cui si raggiungono con scale o con un primo ascensore sia il secondo livello interrato che il piano pilotis-ballatoio. Su questo piano sono presenti un cortile interno e gli androni delle due scale, con i rispettivi ascensori ai piani residenziali, entrambi ben curati.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura piana praticabile.

Le facciate presentano finiture a cortina con elementi in cemento faccia a vista e balconi aggettanti, apparentemente in buono stato manutentivo.

L'**appartamento** è situato al piano settimo della scala B, è contraddistinto con il numero interno 24. Il portoncino di ingresso blindato apre direttamente sul soggiorno, da cui si accede al corridoio/disimpegno a tutti gli altri ambienti. Dal disimpegno si raggiungono la cucina e un primo bagno e superata una porta che divide zona giorno e notte si raggiungono un secondo bagno e due camere da letto. Soggiorno e cucina si affacciano con porte finestre (quella del soggiorno ha tre ante) sul balcone della facciata ovest dell'edificio (distacco verso via Francesco Gentile).

Dal soggiorno si accede con una seconda porta finestra ad una loggia sul lato est, affacciata sulla corte interna e chiusa da una serie di scatolari metallici che corrono verticalmente lungo tutta l'altezza della facciata interna della chiostrina; tale loggia, da progetto originario destinata a locale caldaia, è oggi chiusa con infissi vetrati parzialmente apribili (la caldaia è oggi posizionata nell'altro balcone aperto lato ovest).

Sulla chiostrina interna a est si affacciano anche i due bagni e la seconda camera da letto, mentre la camera doppia si affaccia con una ampia finestra sul lato ovest dell'edificio, con vista aperta verso il verde circostante.

Tutti i pavimenti interni, compresi quelli della loggia, presentano piastrelle quadrate di gres chiaro, posate diagonalmente in continuità in tutti gli ambienti.

Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco tinteggiato, con effetto spatolato sulle pareti; in cucina e nei bagni le pareti sono piastrellate fino a circa 2 metri di altezza. I servizi igienici sono entrambi dotati di lavabo, wc e bidet; nel bagno 1 è presente una doccia in muratura, mentre nel bagno 2 sono presenti una vasca e l'attacco della lavatrice; le finiture dei bagni sono datate e in uno stato manutentivo nella media.

Tutti gli infissi sono in legno con doppio vetro, con avvolgibili in pvc con cassettoni in legno. Le porte interne sono in legno.

Risulta presente un quadro elettrico situato in prossimità della porta d'ingresso.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti, fornite solo per l'impianto di condizionamento dalla parte Esecutata. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas, con caldaia sul balcone e termosifoni in alluminio; sono presenti alcune unità di condizionamento sia interne che esterne.

Il balcone è pavimentato con mattonelle da esterno, in apparente buono stato manutentivo.

La **cantina**, contraddistinta dal numero 24, è situata al piano secondo interrato dell'edificio, accessibile sia dalle scale interne che tramite l'area dei box e dei parcheggi coperti comuni, è costituita da un unico piccolo ambiente con porta metallica, è pavimentata con cemento e intonacata e dotata di impianto elettrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

Il **box auto** è situato al piano secondo interrato dell'edificio, ed è contraddistinto dal numero 24. Vi si accede sia dall'interno dell'edificio tramite scale condominiali e l'ascensore che collega col piano terra ed il piano pilotis, sia tramite corsello condominiale con rampa carrabile accessibile da strada dal civico 138 di via Francesco Gentile. Questo accesso da strada avviene tramite un piazzale condiviso con una seconda rampa carrabile adibita all'ingresso fornitori del supermercato.

Gli spazi di manovra e di accesso condominiali sono ampi e illuminati, presentano pavimentazione in cemento e pareti in blocchi tinteggiati. Il box è costituito da un unico ambiente con porta metallica a bascula, presenta le stesse finiture degli spazi di manovra ed è dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

Gli immobili al momento del sopralluogo sono risultati occupati dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1993 al 12/03/2010	Esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 e Omissis Diritto di Proprietà per 1/2	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS Notaio in Roma	15/03/1993	81277	23508
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 12/03/2010	Esecutato Diritto di Proprietà per 1/1	Roma 1	06/04/1993	26449	13803
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS Notaio in Viterbo	12/03/2010	1560	1117
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/03/2010	33166	17885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1993 al 12/03/2010	Esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 e Omissis Diritto di Proprietà per 1/2	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS Notaio in Roma	15/03/1993	81277	23508
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 12/03/2010	Esecutato Diritto di Proprietà per 1/1	Roma 1	06/04/1993	26449	13803
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS Notaio in Viterbo	12/03/2010	1560	1117
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/03/2010	33166	17885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 28/08/2025, sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 24/03/2010 - Registro Particolare 17885 Registro Generale 33166 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 1560/1117 del 12/03/2010 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
2. TRASCRIZIONE del 01/12/2010 - Registro Particolare 85714 Registro Generale 144362 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 12712/6798 del 29/11/2010 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
3. TRASCRIZIONE del 13/05/2015 - Registro Particolare 34639 Registro Generale 46935 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4802 del 24/03/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
4. TRASCRIZIONE del 17/12/2015 - Registro Particolare 93387 Registro Generale 130135 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 20791 del 30/11/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
5. TRASCRIZIONE del 26/10/2020 - Registro Particolare 73145 Registro Generale 106312 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 23823/2020 del 07/10/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 28/08/2025, sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 02/05/2008 - Registro Particolare 30288 Registro Generale 55376 - Pubblico ufficiale omissis- Repertorio 31010/10008 del 23/04/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 24/03/2010 - Registro Particolare 17885 Registro Generale 33166 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 1560/1117 del 12/03/2010 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
3. TRASCRIZIONE del 01/12/2010 - Registro Particolare 85714 Registro Generale 144362 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 12712/6798 del 29/11/2010 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
4. TRASCRIZIONE del 13/05/2015 - Registro Particolare 34639 Registro Generale 46935 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4802 del 24/03/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
5. TRASCRIZIONE del 17/12/2015 - Registro Particolare 93387 Registro Generale 130135 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 20791 del 30/11/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE



6. TRASCRIZIONE del 26/10/2020 - Registro Particolare 73145 Registro Generale 106312 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 23823/2020 del 07/10/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Zona OMI: E141/Suburbana/CINECITTÀ EST (VIALE ANTONIO CIAMARRA)

Suddivisione Toponomastica: ZONA XV - TORRE MAURA

Zona urbanistica: ZONA XV - TORRE MAURA del Municipio Roma VII (ex Municipio VIII) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

Ptpr_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr_a: Paesaggio degli insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

La costruzione dell'edificio non è antecedente al 01/09/1967 e l'immobile nel suo complesso risulta dotato di certificato di abitabilità.

L'edificio è stato realizzato in base a:

- **Concessioni Edilizie** n. 1576/C del 1989 (costruzione dei piani interrati), n. 943/C del 1990 (strutture), n. 579/C del 1991 (completamento edificio), n. 758/C del 1992 (variante);
- **Progetto** n. 47710/89 (costruzione dei piani interrati e strutture), variante di Progetto n. 1774/91 (completamento edificio), variante di Progetto n. 21985/91 con relativi nuovi tipi prot. n. 54137 del 23/09/1991 (varianti) e Progetto n. 7682/93 (tale Progetto, citato nel Certificato di Abitabilità, non era presente nel fascicolo progettuale visionato in Comune).

Per l'intero edificio è stato rilasciato **Certificato di Abitabilità** n. 118 del 19/07/1993 (in allegato).

L'edificio è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata, regolata con **Convenzione** a rogito del Notaio omissis di Roma del 16 ottobre 1989 repertorio 62714/raccolta 19201, registrata a Roma il 23 ottobre 1989 al numero 52410/serie 1B.

Tale Convenzione tra il Comune di Roma (ora Roma Capitale) e il *Consorzio Cinecittà Est - Roma Sub 2* ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione del *Subcomprensorio 2 del P.P. 1/E - Cinecittà Est*, e prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria sui terreni di proprietà del Consorzio e regolava la successiva cessione della aree urbanizzate al Comune.

Si precisa che i contenuti della Convenzione (in allegato) si intendono integralmente richiamati nella presente relazione e che gli stessi contenuti dovranno essere accettati senza riserva alcuna dal futuro acquirente/aggiudicatario.

Si segnala che riguardo l'appartamento non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato progettuale in Atti (planimetrie di Variante progettuale n. 21985/91 con relativi nuovi tipi prot. n. 54137 del 23/09/1991) in quanto:

- la loggia (da planimetria progettuale *locale caldaia*) è risultata interamente chiusa da infisso vetrato (parzialmente apribile) non rappresentato in planimetria; si precisa che attualmente la caldaia è posizionata sul balcone lato ovest;
- il tramezzo di divisione tra corridoio e stanza 2 sui luoghi risulta spostato verso l'interno della stanza, che quindi si presenta leggermente più piccola di come rappresentata in progetto;
- le pareti divisorie interne presentano alcuni disallineamenti rispetto a come sono rappresentate in planimetria progettuale.

Anche la cantina non risulta conforme all'ultimo elaborato progettuale in quanto sui luoghi risulta più lunga rispetto all'elaborato grafico visionato (cfr anche elaborato grafico in allegato).

Il box è risultato conforme all'ultimo elaborato progettuale.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione edilizia con la rimozione dell'infisso vetrato della loggia (per altro esplicitamente vietato nel Regolamento Condominiale) e con la presentazione di una SCIA/CILA in sanatoria ed alla presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore di stima.

L'importo dei costi (come già descritto nel capitolo inerente la conformità catastale) e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 5.000,00.

Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario. Si terrà conto di tali criticità anche nella quantificazione della detrazione percentuale per assenza garanzia vizi applicata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIALE ANTONIO CIAMARRA, 225, SCALA B, INTERNO 24, PIANO 7 E S2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GENTILE, 138, N. 24, PIANO S2

Sono presenti vincoli condominiali.

L'Amministratore pro-tempore ha trasmesso i seguenti documenti:

- Regolamento condominio;
- Tabelle Millesimali;
- estratto conto unità oggetto della presente;
- prospetto rate ordinarie 2025;
- rinnovo SCIA antincendio.

e ha comunicato che non vi sono pendenze pregresse relativamente ai beni oggetto di perizia situati nel condominio (appartamento, cantina e box, tutti contraddistinti dal numero 24/B).

Non sono quindi noti oneri condominiali pregressi non saldati.

Si precisa comunque che eventuali oneri condominiali che dovessero venire richiesti in futuro resteranno comunque a carico dell'acquirente-aggiudicatario limitatamente alle ultime due annualità, come previsto dalle norme di Legge vigenti (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

Spese condominiali

Dalla lettura dei documenti forniti dall'Amministratore pro-tempore si rilevano:

- importo medio annuo delle spese condominiali relative al bene: € 1.200,00;
- carature millesimali appartamento:
 - Tab. A 12,725 mm
 - Tab. B 15,727 mm
 - Tab. C (scale) 35,789 mm
 - Tab. C1 (ascensori) 42,202 mm
- carature millesimali cantina:
 - Tab. A 0,058 mm
 - Tab. B 0,071 mm
 - Tab. D (garages – cantine) 1,376 mm
- carature millesimali box:
 - Tab. A 1,048 mm

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1

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

- Esecutato (Proprietà 1/1)
omissis

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

- Esecutato (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

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

- Esecutato (Proprietà 1/1)
omissis

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

- Esecutato (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1

L'appartamento confina con vano scale condominiali, appartamento int. 6, distacco su Via Saetta, salvo altri.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

Il box confina con area di manovra condominiale, box n. 4, box n. 6 e intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,40 mq	53,70 mq	1	53,70 mq	2,70 m	1
Balcone	16,70 mq	16,70 mq	0,25	4,18 mq		1
Totale superficie convenzionale:				57,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale dato di superficie è congruente con il dato riportato in catasto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,46 mq	16,85 mq	0,60	10,11 mq	2,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale dato di superficie è congruente con il dato riportato in catasto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/2006 al 16/05/2007	Omissis sede in ROMA (RM) Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1001, Part. 595, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2, Cl.6, Cons. 3 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 488,05 Piano 1
Dal 16/05/2007 al 17/05/2012	Esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 - Omissis Diritto di Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1001, Part. 595, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2, Cl.6, Cons. 3 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 488,05 Piano 1
Dal 17/08/2012	Esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 - Esecutato Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 - Omissis Diritto di Usufrutto per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1001, Part. 595, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2, Cl.6, Cons. 3 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 488,05 Piano 1

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali in quanto non è stata effettuata la voltura catastale a seguito del decesso di omissis (avvenuto il 21/07/2016), che ha determinato il consolidamento di usufrutto a favore di Esecutata che pertanto è ad oggi titolare di diritto di proprietà per l'intero dell'immobile.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/2006 al 16/05/2007	Omissis sede in) Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1001, Part. 595, Sub. 31, Zc. 6, Categoria C6, Cl.12, Cons. 14 mq, Superficie catastale 16 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 16/05/2007 al 17/05/2012	Esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 - Omissis Diritto di Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1001, Part. 595, Sub. 31, Zc. 6, Categoria C6, Cl.12, Cons. 14 mq, Superficie catastale 16 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 17/08/2012 al 30/01/2026	Esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 - Esecutato Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 - Omissis Diritto di Usufrutto per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1001, Part. 595, Sub. 31, Zc. 6 Categoria C6, Cl.12, Cons. 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 56,40 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali in quanto non è stata effettuata la voltura catastale a seguito del decesso di omissis (avvenuto il 21/07/2016), che ha determinato il consolidamento di usufrutto a favore di Esecutato , che pertanto è ad oggi titolare di diritto di proprietà per l'intero dell'immobile.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.					Consistenza	Superficie catastale			
	1001	595	9	6	A2	6	3 vani	58 mq	488,05 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Dati di classamento		Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.					Superficie ha are ca				
1001	595										

Corrispondenza catastale

L'appartamento si presenta sostanzialmente conforme a come rappresentato in planimetria catastale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.					Consistenza	Superficie catastale			
	1001	595	31	6	C6	12	14 mq	16 mq	56,40 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Dati di classamento		Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.					Superficie ha are ca				
1001	595										

Corrispondenza catastale

Il box si presenta sostanzialmente conforme a come rappresentato in planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1

L'**edificio** nel suo insieme è risultato in uno stato manutentivo nella media, con parti comuni curate, e non necessita, apparentemente, di urgenti opere di manutenzione.

L'**appartamento** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato da un conduttore e appariva in uno stato manutentivo nella media, con finiture in parte datate ma in buono stato manutentivo e gli impianti apparentemente funzionanti e completi. Nella camera da letto erano presenti tracce di umidità tra soffitto e parte alta di una parete, che a detta del conduttore si accentuano nel periodo invernale.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti i certificati di conformità degli impianti; sono stati forniti allo scrivente dal conduttore solo in parte (libretti e controlli caldaia a gas), e sono allegati alla presente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

Il box oggetto di stima al momento del sopralluogo appariva in uno stato manutentivo al di sotto nella media, e dotato di impianto elettrico apparentemente funzionante. Si segnala la presenza di esiti infiltrativi sul soffitto del box in prossimità dell'ingresso.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1 BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

I beni sono parte del , che comprende il fabbricato in cui sono situati gli immobili in oggetto e quello gemello sopra citato, le cui parti comuni sono richiamate nel Regolamento (allegato alla presente), e nel dettaglio:

1. *l'area su cui sorge il fabbricato stesso;*
2. *le opere di fondazione e le strutture di cemento armato che costituiscono l'ossatura del fabbricato, nonché la muratura perimetrale e le terrazze e/o tetto di copertura dell'edificio;*
3. *l'androne di accesso e la relativa scala;*
4. *il locale lavatoio, il vano degli ascensori, esclusi i locali macchine in quanto trattasi di apparecchi oleodinamici, nonché ogni altro locale che serve ad uso comune del fabbricato;*
5. *l'area antistante e retrostante il fabbricato, destinata a giardino, il viale di accesso, nonché la recinzione e le griglie per l'aerazione del piano scantinato;*
6. *l'impianto idrico per la parte a servizio della proprietà comune compresi i contatori principali e le colonne montanti; le colonne di scarico delle acque nere e chiare nonché tutta la rete fognante fino all'allaccio alla fognatura comunale; gli impianti e gli apparecchi di illuminazione inerenti alle parti comuni del fabbricato; le relative condutture fino ai contatori dei singoli appartamenti o locali, quando non appartengono all'azienda fornitrice dell'energia elettrica, e ogni altro manufatto che serva ad uso comune e provveda ad una necessita generale;*
7. *l'area retrostante i due fabbricati e attrezzata a giardino, pur essendo di proprietà dei rispettivi fabbricati e con superfici diverse, è asservita reciprocamente a favore del Condominio formato dai due fabbricati per l'uso a cui detta area è destinata.*

La futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare il succitato Regolamento di Condominio, le consuetudini di utilizzo delle parti comuni e a partecipare alle relative spese.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1 BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

Il fabbricato in cui si trovano i beni in oggetto ha una servitù attiva di passaggio a carico del fabbricato adiacente (via Antonino Saetta, 5) sulla rampa di accesso ai locali scantinati e dell'area di transito e di manovra all'interno dei locali scantinato dei fabbricati, ed una servitù di passaggio passiva a favore dello stesso fabbricato adiacente sulla corsia di manovra ai locali scantinati dei fabbricati.

I due fabbricati hanno anche reciproca servitù di godimento sui giardini retrostanti i fabbricati.

I singoli proprietari di box, posti auto e cantine che al loro interno hanno la presenza di pozzetti d'ispezione della rete fognante, principale e secondaria delle acque nere e chiare di raccolta, a servizio del sovrastante fabbricato, concedono servitù gratuita di passaggio, per la manutenzione ordinaria e straordinaria (cfr ispezione ipotecaria - in allegato 6.2.0.1).

L'intero edificio è oggetto di **Atto d'Obbligo** (omissis Notaio in Roma, rep. 15811 del 24/05/2006 - registrato a Roma il 25/05/2006 al numero di formalità 13028) che prevede il vincolo della destinazione lotto, l'impegno a mantenere la destinazione d'uso di parcheggi, aree verdi, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso locali piano interrato e servizi, superficie a portico a giorno e libera, e ad utilizzare la rampa di accesso all'autorimessa congiuntamente al fabbricato gemello limitrofo.

L'edificio (e quello gemello) sono oggetto di **Convenzione urbanistica** (a rogito del Notaio omissis di Roma del 21/07/2004 repertorio 35216/raccolta 17860, registrata a Roma il 27/07/2004 al numero 8967/serie 1T, in allegato), poiché realizzati **in regime di edilizia convenzionata**, in base all'articolo 35 della Legge 865/71.

L'edificio, **situato in Piano di Zona D5/bis Romanina - Comparti C/p**, è soggetto al contenuto della Convenzione succitata, con la quale il Comune di Roma ha concesso alle Società Costruttrici **il diritto di proprietà**, su aree destinate all'edilizia economica e popolare, con la specifica che *trattasi di interventi edilizi a credito ordinario*. Tale Convenzione stabiliva termini di inizio e fine lavori (cfr. Certificato Fine Lavori in allegato) e prevedeva servitù di passaggio correlate alla progettazione unitaria di Comparto.

Inoltre stabiliva un **corrispettivo massimo di locazione e di cessione** degli immobili realizzati nel Comparto (con Disciplinare e Tabella dei prezzi allegati) e i requisiti oggettivi e soggettivi di locatari e cessionari.

Lo scrivente ha provveduto anche ad estrarre **tabella con i prezzi massimi di cessione** recante approvazione del Comune di Roma (in allegato 12.2.2 - cfr. anche Atto di acquisto 2007 in allegato 07.2.1).

In particolare per il bene in questione e relative pertinenze sono presenti i seguenti vincoli:

vincoli di natura oggettiva:

- **prezzo massimo di cessione** (art. 11 del disciplinare di Convenzione): con un prezzo massimo pari ad € 117.177,53 (alla data di prima vendita/data redazione tabella prezzi massimi) quindi per un prezzo di cessione al momento di primo rogito (16/05/2007) pari ad € 117.000 oltre iva al 10% (quindi € 128.700); il medesimo **prezzo massimo di cessione dei beni attualizzato è pari ad € 152.474,40** (in allegato 12.2.3 è riportato il calcolo di dettaglio dell'attualizzazione - incremento ISTAT e deprezzamento di cui alle regole della Convenzione stessa, cfr. disciplinare di convenzione in allegato 12.2.1 ed allegato A dell'atto di provenienza in allegato 7.2.1),
- **prezzo massimo di locazione:** la convenzione (art. 11 del Disciplinare di Convenzione) riporta che *il canone annuo di locazione (o comunque il corrispettivo annuo degli alloggi) non può risultare superiore al 4,5% del prezzo di cessione stabilito dal Comune [...]*,

vincoli di natura soggettiva; requisiti che l'assegnatario deve possedere (cfr. art. 8 di Convenzione in allegato - e cfr anche l'art.16 della L.R. Lazio n. 12/1999) e nel dettaglio:

- cittadinanza italiana,
- residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma,
- non sia proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare,
- non abbia ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico.

Si precisa che non si rinvergono vincoli inerenti il reddito familiare complessivo (ai sensi art. 20 L. 457/1978) e nell'allegato al primo atto di vendita (cfr atto all. A) si osserva che "l'intervento edilizio in oggetto non usufruisce di finanziamento pubblico" (cfr anche art. 5 dell'allegato C - Disciplinare di Convenzione).

Si precisa altresì che la Regione Lazio nella nota dell'Aprile 2023, inviata al Consiglio del Notariato (*«Alienazione di alloggi, realizzati in regime di Edilizia residenziale agevolata in conformità ai vincoli di destinazione a finalità sociali»*), **ha ribadito il concetto della permanenza nel tempo dei vincoli**, con specifico riferimento a quelli soggettivi (cfr. comma 2 art. 20 L. 179/1992).

Si sottolinea che la Convenzione stabiliva inoltre che ogni trasferimento di Diritti Reali sugli immobili realizzati debbano essere notificati dai Notai roganti al Comune di Roma. Si precisa che i contenuti della Convenzione (in allegato) si intendono integralmente richiamati nella presente relazione e che gli stessi contenuti dovranno essere accettati senza riserva alcuna dal futuro acquirente/aggiudicatario.

Relativamente al **Prezzo massimo di cessione degli alloggi**, quale corrispettivo massimo che il cessionario e i suoi aventi causa sono obbligati a rispettare, si precisa che tale limitazione potrebbe interessare anche il trasferimento dell'alloggio e sue pertinenze, anche per i successivi acquirenti, salvo istanza di affrancazione dal suddetto vincolo, da attuarsi con futura stipula di Convenzione integrativa.

Quindi l'aggiudicatario ai fini di una eventuale rivendita a libero mercato, dovrà richiedere la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, come prevista dall'art. 31, comma 49 bis della Legge 448/1998. Nel dettaglio dovrà presentare domanda per **l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione** alla unità organizzativa (U.O.) Edilizia sociale del dipartimento programmazione ed attuazione urbanistica del Comune di Roma Capitale, al fine di poter rivendere il bene al valore di libero mercato. Al momento della stipula della Convenzione integrativa per l'affrancazione dal prezzo massimo di cessione potrebbero verificarsi problemi in merito al possesso dei requisiti soggettivi (il Comune di Roma richiede asseverazione in sede di richiesta di affrancazione).

STIMA DELL'ONERE DI AFFRANCAZIONE DAL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

L'istanza di affrancazione sarà da presentarsi a cura del futuro soggetto interessato (aggiudicatario), che dovrà far eseguire il calcolo del corrispettivo di affrancazione al momento della richiesta della rimozione del vincolo. Lo scrivente ha eseguito una stima in base ad affrancazione di bene strettamente simile recentemente calcolata (2023). Nel caso esaminato il Comune è giunto a stabilire un importo temporaneo di affrancazione nullo (Euro 0), fatti salvi eventuali conguagli (come descritto a seguire nel dettaglio).

Nonostante l'importo di affrancazione nullo, restano comunque da stimare a decurtazione i costi connessi con la procedura e relativa pratica, ed in particolare i costi dell'atto notarile, bolli, reversali e gli onorari professionali etc. Quindi **la decurtazione da applicare**, connessa con la rimozione del vincolo di cessione **è stimata pari circa ad Euro 5.000**.

Si fa presente inoltre che, ai sensi l'art. 35, comma 12, l. n. 865/1971, in ogni caso **il valore di affrancazione deve essere considerato soggetto a possibile successivo ricalcolo e liquidazione a saldo in favore di Roma Capitale**; tale diverso conguaglio (anche in funzione del costo definitivo dell'area), riveste la natura giuridica di obbligazione *propter rem* - e quindi gravante su tutti futuri titolari di diritti reali dei beni 3 e 4 (solo il lotto 2) di perizia. Quindi in virtù di tale norma all'Amministrazione Comunale spetta la restituzione di ogni ulteriore importo che - a qualsiasi titolo (ed anche in assenza di un formale decreto di esproprio) - sia stato da essa corrisposto in applicazione della Legge a chi abbia perso il diritto di proprietà di aree date. Pertanto **i corrispettivi ed i prezzi oggi stimati devono ritenersi provvisori** dovendo, nel loro insieme, comportare la copertura finale delle spese sostenute - nessuna esclusa - dal Comune per l'acquisizione delle aree comprese nel piano approvato. Resta inoltre l'obbligo futuro di inserire in tutti gli atti di trasferimento - a qualunque titolo - degli immobili affrancati, clausola espressa di riconoscimento ed accettazione dell'articolo sopra citato. Il mancato inserimento di detta clausola - fermi restando gli effetti dell'art. 1339 del Codice Civile - costituisce grave violazione convenzionale che comporterà la risoluzione di diritto, ex art.1456 c.c., dell'atto di

affrancazione per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione.

Oltre alla decurtazione sopra descritta per la rimozione del vincolo, si tiene conto di tutte le difficoltà e le limitazioni imposte alla platea degli offerenti sopra descritte applicando una decurtazione percentuale, come esplicitata nella stima finale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1

L'appartamento oggetto di perizia è ubicato in un **edificio** circondato da una corte condominiale con accesso da due cancelli pedonali affiancati, ai civici 1 e 3 di Via Antonino Saetta. Tale edificio è parte di un blocco composto da due fabbricati gemelli, distinti ma con alcune strutture in comune. L'edificio ha un livello interrato, cinque piani fuori terra, oltre ad un ultimo livello copertura/servizi.

Si accede all'area privata recintata dalla sede stradale di via Saetta (via con marciapiedi su entrambi i lati) attraverso due cancelli in scatolari metallici divisi da una struttura in cemento a vista, che ospita le cassette postali, coperti da una tettoia in travi in legno e coppi; attraverso due vialetti pavimentati confluenti si arriva al portone vetrato che conduce all'androne.

Nell'androne sono presenti la scala e l'ascensore di distribuzione ai piani e un passaggio con cancello che conduce a una corte a croce che collega i due edifici e al giardino condominiale comune sul retro. Gli spazi comuni presentano finiture semplici ma ben curate.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura a falde inclinate con un'area centrale piana che ospita pannelli solari.

Le facciate presentano finiture a cortina con parapetti e sottobalconi in intonaco tinteggiato, apparentemente in buono stato manutentivo.

L'**appartamento** è situato al primo piano ed è contraddistinto con il numero interno 5; il portoncino di ingresso blindato apre direttamente sul soggiorno, in cui è presente un angolo cottura e l'accesso ad un balcone coperto ampio e ben esposto; sul soggiorno si apre un disimpegno al servizio ed alla camera da letto.

Balcone del soggiorno e camera da letto si affacciano sull'area condominiale prospiciente via Saetta (con esposizione a sud-ovest), mentre angolo cottura e bagno affacciano sulla corte interna condominiale.

I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle quadrate di cotto, posate diagonalmente in continuità; il pavimento della camera da letto è in parquet a doghe posate diagonalmente.

Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco tinteggiato; angolo cottura e bagno hanno le pareti piastrellate fino a circa 1,60 metri di altezza. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno.

Tutti gli infissi sono in legno con doppio vetro, con avvolgibili in pvc con cassettoni in legno. Le porte interne sono in legno.

Risulta presente un quadro elettrico situato in prossimità della porta d'ingresso.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti, fornite solo per la caldaia a gas.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas, con caldaia sul balcone e termosifoni in alluminio; è apparentemente presente una predisposizione per un impianto di condizionamento.

Il balcone è pavimentato con mattonelle da esterno, ha pareti in intonaco tinteggiato, vi è l'attacco della lavatrice con uno spazio dedicato, il tutto in buono stato manutentivo.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

Il **box** è ubicato al piano interrato del medesimo edificio dell'appartamento, ed è accessibile sia tramite scala e ascensore interno che tramite rampa carrabile con accesso al civico 5 di Via Antonino Saetta. Il livello interrato è in comune alle due palazzine gemelle che hanno servitù di passaggio reciproca per l'accesso ai parcheggi.

Gli spazi di manovra e di accesso condominiali sono ampi e ben illuminati, presentano pavimentazione in cemento e pareti tinteggiate.

Il box è costituito da un unico ambiente con porta metallica a bascula, con soprastante griglia di aerazione, presenta le stesse finiture degli spazi di manovra ed è dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1 **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2023
- Scadenza contratto: 31/01/2026 (scaduto)

Canone di Locazione mensile: € 700,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 700,00

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal conduttore, con contratto non opponibile in scadenza.

In data 26/01/2026 il G.E. ha autorizzato i conduttori ad occupare l'appartamento *sine titulo* fino all'aggiudicazione del bene a decorrere dal 01/02/2026, continuando a versare il canone precedente, *senza che tale concessione comporti il sorgere di alcun rapporto contrattuale in quanto deve intendersi mero indennizzo a titolo di occupazione.*

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/2004 al 16/05/2007	Omissis Diritto di Proprietà per 1/1	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis Notaio in Roma	21/07/2004	35216	17860
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/07/2004	85790	54582
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/05/2007
al 17/05/2012

Esecutato Diritto di
Proprietà per 1/2 e
Omissis Diritto di
Proprietà per 1/2

Rogante		Compravendita	
Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Omissis Notaio in Roma	16/05/2007	19396	13317
Presso		Trascrizione	
Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Roma 1	25/05/2007	98207	34798
Presso		Registrazione	
Data	Reg. N°	Vol. N°	
Omissis Notaio in Viterbo	17/05/2012	1953	1399
Presso		Trascrizione	
Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Roma 1	28/05/2012	55045	40515

Dal 17/05/2012

Esecutato

Rogante		Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso	
Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Omissis Notaio in Viterbo	17/05/2012	1953	1399
Presso		Trascrizione	
Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Roma 1	28/05/2012	55045	40515

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo		Proprietà		Atti	
Dal 21/07/2004 al 16/05/2007		Omissis Diritto di Proprietà per 1/1		Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso	
				Repertorio N°	
				Raccolta N°	
		Rogante		Data	
		Omissis Notaio in Roma		21/07/2004	
				35216	
				17860	
		Presso		Trascrizione	
				Reg. gen.	
				Reg. part.	
		Roma 1		28/07/2004	
				85790	
				54582	
		Presso		Registrazione	
				Reg. N°	
				Vol. N°	

Dal 16/05/2007
al 17/05/2012

Esecutato Diritto di
Proprietà per 1/2 e
Omissis Diritto di
Proprietà per 1/2

Rogante		Compravendita	
Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Omissis Notaio in Roma	16/05/2007	19396	13317
Presso		Trascrizione	
Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Roma 1	25/05/2007	98207	34798
Presso		Registrazione	
Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 17/05/2012

Esecutato

Rogante		Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso	
Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Omissis Notaio in Viterbo	17/05/2012	1953	1399
Presso		Trascrizione	
Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Roma 1	28/05/2012	55045	40515
Presso		Registrazione	
Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/08/2025, sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 34798 Registro Generale 98207 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 19396/13317 del 16/05/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 28/05/2012 - Registro Particolare 40515 Registro Generale 55045 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 1953/1399 del 17/05/2012 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
3. TRASCRIZIONE del 18/12/2014 - Registro Particolare 95973 Registro Generale 134431 - Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 46014/12 del 17/11/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 15343 del 14/11/2019 (PROVVEDIMENTO DI RESTITUZIONE DEI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 17/12/2015 - Registro Particolare 93387 Registro Generale 130135 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 20791 del 30/11/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
5. TRASCRIZIONE del 26/10/2020 - Registro Particolare 73145 Registro Generale 106312 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 23823/2020 del 07/10/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/08/2025, sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 34798 Registro Generale 98207 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 19396/13317 del 16/05/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 28/05/2012 - Registro Particolare 40515 Registro Generale 55045 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 1953/1399 del 17/05/2012 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
3. TRASCRIZIONE del 18/12/2014 - Registro Particolare 95973 Registro Generale 134431 - Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA Repertorio 46014/12 del 17/11/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 15343 del 14/11/2019 (PROVVEDIMENTO DI RESTITUZIONE DEI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 17/12/2015 - Registro Particolare 93387 Registro Generale 130135 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 20791 del 30/11/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
5. TRASCRIZIONE del 26/10/2020 - Registro Particolare 73145 Registro Generale 106312 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 23823/2020 del 07/10/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1 **BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Piano di Zona D5/ Romanina – comparto C/p – istituito Delibera G.R.L. n. 7387/87 - Variante Delibera C.C. 187/2004

Zona OMI: E179/Suburbana/ROMANINA TOR VERGATA (via Bernardino Alimena)

Suddivisione Toponomastica: ZONA XVI - TORRENOVA

Zona urbanistica: ZONA XVI - TORRENOVA del Municipio Roma VII (ex Municipio X) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

Ptpr_Tav.B: Aree urbanizzate – Fuori Ambito

Ptpr_Tav.A: Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1 **BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato in base a (cfr allegati 10 e 11):

- **Permesso di Costruire** n. 1039 del 2004 e **variante in corso d'opera** n. 725 del 2006;
- **Progetto** n. 34366 del 26/05/2005 con relativi **nuovi tipi** prot. n. 25565 del 03/04/2006.

Si segnala inoltre l'**Attestato di Fine Lavori** rilasciato dal Municipio X (oggi Municipio VII) in data 12/10/2006.

Per l'intero edificio è stato rilasciato **Certificato di Agibilità** n. 356 del 06/03/2015 (in allegato 11).

L'edificio è stato realizzato in regime di **edilizia convenzionata**, regolata con **Convenzione** a rogito del Notaio omissis di Roma del 21/07/2004 repertorio 35216/raccolta 17860, registrata a Roma il 27/07/2004 al numero 8967/serie 1T, dettagliatamente descritta nel capitolo relativo a *Servitù, censo, livello, usi civici*.

Sia per l'appartamento che per il box sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato progettuale in Atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 1-3, INTERNO 5, PIANO 1 **BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONINO SAETTA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

Sono presenti vincoli condominiali.



L'Amministratore pro-tempore ha trasmesso i seguenti documenti:

- Regolamento di Condominio con Tabelle millesimali;
- Attestazione rinnovo periodico SCIA antincendio autorimessa;
- Costituzione di servitù;
- Fascicolo fabbricato civico 1-3;
- Fascicolo fabbricato civico 5-7-9;
- Rilascio certificato di agibilità civico 1-3;
- Rilascio certificato di agibilità civico 5-7-9;
- Permesso di costruire;
- Denuncia inizio attività;
- Attestato di fine lavori;
- Estratto conto aggiornato al 04/09/2025 riferito al Bilancio Preventivo 2025 – Gestione Ordinaria;
- Verbalì assemblee.

L'Amministratore ha inoltre comunicato che:

- *Alla data del 06/09/2025 non risultavano assunzioni di delibere relative a lavori di manutenzione straordinaria;*
- *Per completezza, si allega copia del verbale dell'assemblea del 07/05/2025, nel quale i punti 5 e 7 non hanno ottenuto il quorum necessario e saranno pertanto oggetto di ripresentazione in una assemblea straordinaria che verrà convocata prossimamente;*
- Non risultano accertamenti/cause civili o similari inerenti gli immobili pignorati tali da comportare costi a carico del futuro acquirente
- Non ci sono parti comuni che producono reddito né Super-Condominio/Consorzio.

Appreso successivamente che i lastrici solari condominiali presentavano problematiche infiltrative lo scrivente ha inoltrato richiesta all'amministratore una di aggiornamento. L'amministratore " [...] comunica che, in merito ai lavori previsti sui lastrici solari, alla data odierna è stato conferito incarico al tecnico per la redazione del computo metrico estimativo.

Il documento tecnico verrà sottoposto all'approvazione dell'assemblea condominiale, che si terrà indicativamente tra la fine del mese di febbraio e l'inizio del mese di marzo; successivamente si procederà alla raccolta delle offerte da parte delle imprese per l'affidamento dell'appalto dei lavori.

Allo stato attuale, non è pertanto possibile prospettare una stima dei costi degli interventi."

Nella medesima comunicazione si comunicava l'estratto conto aggiornato al 06/02/2026 data odierna, comprensivo della Gestione ordinaria 2025 (salvo conguaglio), suddivisa per Proprietà e conduttori;

Gestione ordinaria 2026 "provvisoria", suddivisa per la posizione del Omissis Esecutato e dei conduttori Sigg. omissis ed ultimi verbali di Assemblea;

Dall'estratto conto comunicato si evincono quote pregresse relativamente ai beni oggetto di perizia pari ca ad € 50 (sola quota Proprietà).

Non si può al momento stimare la quota parte delle opere di riparazione dei lastrici solari (lavori ed importi non ancora deliberati), quale detrazione da attribuire ai due beni di Procedure, si terrà conto di tale futura spesa nella decurtazione percentuale e precisa che in ogni caso oneri condominiali che dovessero venire richiesti in futuro resteranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario, limitatamente alle ultime due annualità, come previsto dalle norme di Legge vigenti (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

Spese condominiali

Dalla lettura dei documenti forniti dall'Amministratore pro-tempore si rileva:

- importo medio annuo (2025) delle spese condominiali relative ai beni: € 980 ca;

- carature millesimali appartamento:

- Tab.A 19,35 mm
- Tab.A1 41,49 mm
- Tab.B (scala/ascensore) 31,89 mm

- carature millesimali box:

- Tab. A 1,07 mm
- Tab. A1 2,29 mm
- Tab. A3 29,90 mm

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la formazione dei Lotti, in accordo con il Custode Giudiziario incaricato dal GE, si è seguito il criterio di seguito illustrato: si sono abbinati ad ognuno dei due appartamenti il box del medesimo edificio per ottimizzare il valore di vendita.

Tanto premesso si procede alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2, identificato al catasto Fabbricati al Foglio 959, Particella 887, Subalterno 77, Zona censuaria 6, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per l'intero.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2, identificato al catasto Fabbricati al Foglio 959, Particella 887, Subalterno 204, Zona censuaria 6, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato degli immobili costituenti il **lotto 1** è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per confronto di mercato.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e considerato lo stato manutentivo, le incidenze condominiali etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare (consistenza simile).
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono recenti rispetto dalla data di redazione perizia (entro i 24 mesi).

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

PROBABILE VALORE DI MERCATO del LOTTO 1 è pari a € 282.600

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente:

- l'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi pari ad € 5.000,00, come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica e catastale.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 282.600 - € 5.000): € 277.600

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alla presunta assenza delle certificazioni degli impianti, alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. al **10%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO 1

APPARTAMENTO, CANTINA E BOX

PREZZO BASE LOTTO 1: €250.000 (dicasi EURO DUECENTOCINQUANTAMILA/00)

Gli immobili risultano pignorati e posti in vendita nella loro interezza, nello stato di fatto attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento con cantina, Roma (RM) - Viale Antonio Ciamarra, 225, scala B, interno 24, piano 7 e S2 e Bene N° 2 – Box, Roma (RM) - Via Francesco Gentile, 138, interno 24, piano S2	108,94 mq	2.294,84€/mq	€ 250.000	100,00%	€ 250.000
				Valore di stima:	€ 250.000

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1, identificato al catasto Fabbricati al Foglio 1001, Particella 595, Subalterno 9, Zona censuaria 6, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1, identificato al catasto Fabbricati al Foglio 1001, Particella 595, Subalterno 31, Zona censuaria 6, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato degli immobili costituenti il **lotto 2** è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per confronto di mercato.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e considerato lo stato manutentivo, le incidenze condominiali etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare (consistenza simile).
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono recenti rispetto dalla data di redazione perizia (entro i 24 mesi).

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

PROBABILE VALORE DI MERCATO del LOTTO 2 è pari a € 186.262

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente:

- I costi connessi con la rimozione del vincolo di cessione, compresi gli oneri di affrancazione e gli oneri accessori per la stipula della Convenzione integrativa per la rimozione del prezzo massimo di cessione, i costi dell'atto notarile, bolli, reversali e gli onorari professionali etc, è stimata pari circa ad Euro 5.000;
- gli oneri condominiali noti, come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo a vincoli e oneri condominiali, quantificato pari circa a € 50.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 186.262 - € 5.050): € 181.212

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alla presunta assenza delle certificazioni degli impianti, minore platea per presenza di limiti soggettivi, per la rimozione del vincolo di cessione, alle incognite inerenti le future riparazioni dei lastrici solari ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. al **15%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO 2
APPARTAMENTO E BOX
PREZZO BASE LOTTO 2: €154.000
(dicasi EURO CENTOCINQUANTAQUATTROMILA/00)

Gli immobili risultano pignorati e posti in vendita nella loro interezza, nello stato di fatto attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Appartamento, Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 1-3, interno 5, piano 1 e Bene N° 4 – Garage, Roma (RM) - Via Antonino Saetta, 9, interno 5, piano S1	67,99 mq	2.265,04 €/mq	€ 154.000	100,00%	€ 154.000
Valore di stima:					€ 154.000

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 30/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi



- [1] Stima degli immobili per comparazione;
- [2] Verbali di sopralluogo;
- [3] Estratti di mappa catastale;
- [4] Visure storiche catastali;
- [5] Planimetrie catastali;
- [6] Ispezioni Ipotecarie;
- [7] Atti notarili di provenienza;
- [8] Planimetrie con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Licenze Edilizie - Progetti assentiti - Atti d'obbligo;
- [11] Certificati di Abitabilità e Agibilità;
- [12] Convenzioni Urbanistiche - Tabella prezzi massimi di cessione e calcolo attualizzazione prezzi massimi di cessione;
- [13] Elaborati fotografici;
- [14] Documentazione condominiale;
- [15] Contratto locazione (scaduto) - Beni 3 e 4.

