TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 921/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Lotto Unico 6

Descrizione 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 7

Completezza documentazione ex art. 567 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 8

Titolarità 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 8

Confini 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 9

Consistenza 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 10

Cronistoria Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 11

Dati Catastali 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 12

Precisazioni 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 13

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 13

Patti 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 15

Stato conservativo 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 15

Parti Comuni 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 16

Servitù, censo, livello, usi civici 16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 16

Caratteristiche costruttive prevalenti 16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 17

Stato di occupazione 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 17

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 17

Provenienze Ventennali 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 18

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 19

Formalità pregiudizievoli 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 19

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 20

Normativa urbanistica 20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 20

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 21

Regolarità edilizia 21

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 21

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 28

Vincoli od oneri condominiali 28

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4 28

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1 28

Stima / Formazione lotti 30

Riserve e particolarità da segnalare 33

Riepilogo bando d'asta 35

Lotto Unico 35

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 921/2023 del R.G.E. 36

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.000,00 36

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

INCARICO

All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

LOTTO UNICO

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in viale Gianluigi Bonelli 341 - piano quarto - int.16, è parte di un complesso edilizio edificato tra la prima e la seconda decade degli anni '2000 nella ZONA XXXI - Mezzocamino (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Torrino - Mezzocamino" (Subcomparto Z22); l'edificio di cui sono parte i beni pignorati è identificato con la lettera H. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari discreti; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, salottino, camera, disimpegno, due bagni, ripostiglio (camera armadio) e terrazzo. Il tutto da ripristinare, con riferimento alla situazione legittima/da legittimare (Cfr. Capitolo "Regolarità edilizia") alla seguente consistenza: ingresso/soggiorno, disimpegno, camera, bagno e ampio terrazzo.
La superficie commerciale riferita alla consistenza legittima/da legittimare è pari a circa 63 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

Il bene pignorato, costituito da un Box Auto in autorimessa condominiale avente accesso da VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23 (accesso principale/pedonale viale Gianluigi Bonelli 341) - piano S1 - int.13, è parte di un complesso edilizio edificato tra la prima e la seconda decade degli anni '2000 nella ZONA XXXI - Mezzocamino (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Torrino - Mezzocamino" (Subcomparto Z22); l'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con la lettera H. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari discreti; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il BOX Auto, costituito da un vano unico, è accessibile da rampa e spazi di manovra comuni. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 8 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

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)

Nel Titolo di provenienza la debitrice esecutata dichiara di essere di stato civile celibe (ovvero nubile).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nel Titolo di provenienza la debitrice esecutata dichiara di essere di stato civile celibe (ovvero nubile).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

L'appartamento pignorato confina con appartamento int. 15 scala A, appartamento int. 15 scala B, vano scale - ascensore, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

Il Box auto pignorato confina con spazio di manovra comune, box int. 12, box int. 14, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO/SALONE CON A.C.	26,90 mq	30,60 mq	1	30,60 mq	2,70 m	4
DISIMPEGNO	3,10 mq	3,70 mq	1	3,70 mq	2,70 m	4
CAMERA (singola)	10,00 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	2,70 m	4
BAGNO	3,80 mq	5,60 mq	1	5,60 mq	2,70 m	4
TERRAZZA	40,90 mq	44,00 mq	0,25	11,00 mq	2,78 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**63,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**63,40 mq**		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato nelle date del 22/04/2025 (accesso negativo) e 22/05/2025.
La superficie commerciale risulta pari a circa 63 mq; tale superficie non è riferita allo stato di fatto ma alla situazione/consistenza legittima/da legittimare (al netto delle valutazioni demandate all'Amministrazione

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

circa le criticità rilevate in merito ai "Titoli" in variante - Cfr. capitolo "Regolarità Edilizia")
Nel merito si precisa e si prega di prendere atto di quanto segue:
- le superfici nette sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre;
- le altezze indicate sono quelle principali rilevate in ogni singolO vano.
- le superfici testé indicate, potrebbero scontare una certa (seppur minima) approssimazione in quanto: a) le stesse non si riferiscono allo stato di fatto ma alla situazione/consistenza legittima/da legittimare che dovrà essere ripristinata; b) non è stato possibile rilevare lo spessore delle murature poste a confine con spazi/locali di proprietà di terzi (avente incidenza sul calcolo della superficie convenzionale/commerciale); c) le rilevazioni sono state effettuate alla presenza di mobilio vario ingombrante e rivestimenti alle pareti, nell'ambito di un contesto planimetrico articolato (soprattutto con riferimento alla zona di ingresso ed al terrazzo).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	16,70 mq	19,40 mq	0,4	7,76 mq	2,57 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**7,76 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**7,76 mq**		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato nelle date del 22/04/2025 (accesso negativo) e 22/05/2025.
La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 8 mq.
Nel merito si precisa e si prega di prendere atto di quanto segue:
- le superfici nette sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre;
- l'altezze indicata è riferita a quella principale rilevata
- le superfici testé indicate, potrebbero scontare una certa (seppur minima) approssimazione in quanto non è stato possibile rilevare lo spessore delle murature poste a confine con spazi/locali di proprietà di terzi (avente incidenza sul calcolo della superficie convenzionale/commerciale).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Dal **25/10/2011** al **27/07/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2765, Sub. 16 Categoria A2
Dal **27/07/2012** al **27/08/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2765, Sub. 16 Categoria A2

La debitrice esecutata risulta intestataria della piena proprietà del bene.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):
- COSTITUZIONE del 25/10/2011 Pratica n. RM1207906 in atti dal 25/10/2011 COSTITUZIONE (n. 12531.1/2011)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del24/05/2012 Pratica n. RM0586402 in atti dal 24/05/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.59032.1/2012)

Con riferimento alle variazioni catastali al Terreni si rimanda alla documentazione allegata alla presente Perizia ovvero despositata nel fascicolo della Procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/10/2011** al **27/07/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2765, Sub. 93 Categoria C6
Dal **27/07/2012** al **27/08/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1126, Part. 2765, Sub. 93 Categoria C6

La debitrice esecutata risulta intestataria della piena proprietà del bene.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):
- COSTITUZIONE del 25/10/2011 Pratica n. RM1207906 in atti dal 25/10/2011 COSTITUZIONE (n. 12531.1/2011
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2012 Pratica n. RM0840061 in atti dal 31/07/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 90576.1/2012)

Con riferimento alle variazioni catastali al Terreni si rimanda alla documentazione allegata alla presente Perizia ovvero despositata nel fascicolo della Procedura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2765	16	6	A2	7	3 vani	Totale: 64 m^2 Totale:esluse aree scoperte: 54 m^2 mq	573,27 €	4	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo al complesso immobiliare di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:
- ampliamento
- diversa distribuzione interna (compresa la realizzazione di controsoffitti che hanno determinato un'altezza netta non a norma)
- modifica prospetti
- mancata indicazione altezza

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	2765	93	6	C6	12	18 mq	Totale: 19 mq mq	72,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo al

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

complesso immobiliare di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato sostanziali difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Nulla da precisare salvo quanto segue:
- a seguito del decreto di trasferimento l'aggiudicatario subentrerà nel Consorzio Unitario Torrino - Mezzocammino con i relativi oneri (Cfr. quanto riportato nel Capitolo "Patti")
- il compendio pignorato è stato acquistato dalla debitrice esecutata in data 27/07/2012 "[...] al rustico, con il solo completamento degli impianti, con ogni onere di completamento per pavimenti, rivestimenti, rifiniture murarie, pittura e sanitari a carico della parte acquirente[...]".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Nel merito si precisa e si prega di prendere atto che gravano sul compendio pignorato oneri e vincoli di cui ai seguenti Atti trascritti:

TITOLO DI PROVENIENZA
Nel Titolo di Provenienza è, tra gli altri, riportato quanto segue:
- "[...] Per patto espresso tra le parti, la Società venditrice consente alla parte acquirente la possibilità, a propria cura e spese ed in coordinamento con la medesima Società venditrice, di realizzare sui terrazzi delle unità immobiliari compravendute parte dell'ampliamento consentito dalla applicazione del cosi detto Piano Casa della Regione Lazio (legge regionale n. 10 del 13 agosto 2011); le parti si riservano pertanto, congiuntamente, la facoltà di apportare al fabbricato, a propria cura e spese, ogni necessaria variante e/o modifica sia interna che esterna, anche relativamente alle parti condominiali, anche con riferimento alle porzioni vendute in proprietà esclusiva alla parte acquirente. A tal fine la parte acquirente conferisce espressamente ogni più ampio mandato alla Società venditrice di presentare varianti al progetto conseguenti alla applicazione del Piano Casa della Regione Lazio[...]"

Con riferimento gli ulteriori vincoli, oneri, obbligazione ecc. di cui al Titolo di Provenienza, derivanti dalla partecipazione al Consorzio Unitario Torrino Mezzocamino ed alla Convenzione Urbanistica, di seguito riportati, si rimanda espressamente, salvo altri, all'art. 3 del Titolo di Provenienza stesso ed al relativo allegato "A" (il tutto depositato nel fascicolo della presente Procedura Esecutiva).

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

CONSORZIO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
Atto a rogito Notaio Luigi La Gioia di Roma in data 03/08/1995 rep.n. 24861/6033, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 12/09/1995 al n. 33685 di formalità, mediante il quale è stato costituito un consorzio urbanistico costituito tra i proprietari delle aree e dei diritti edificatori facenti parte del Comprensorio Torrino - Mezzocammino finalizzato alla realizzazione. gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione fino alla loro consegna al Comune di Roma. La partecipazione a tale Consorzio è obbligatoria per tutti i proprietari degli immobili ovvero delle unità immobiliari di cui al Comprensorio.

Dalla documentazione trasmessa a mezzo PEC dal "Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino" risulta quanto segue:
- il Consorzio è ancora in essere ovvero la durata dello stesso è stata ad oggi prorogata fino al 31/12/2025 (cfr. Verbale della Assemblea in sede straordinaria dei Consorziati" del 23/05/2018 - Notaio Luigi La Gioia rep. 94.614 e relativi allegati: tale documentazione è depositata nel fascicolo della presente Procedura)
- dalle informazioni reperite si evince che non sono state ancora realizzate/terminate ovvero trasferite al Comune di Roma tutte le opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione e gestite dal Consorzio stesso;
- alla data del 22/07/2025 gli oneri non saldati in capo alla debitrice esecutata risultavano pari a circa 2.250,00 euro compresi interessi di mora (Gestione e Manutenzione esercizi dal 2012 al 2025). Seppure non espressamente previsto nello Statuto Consortile, tali oneri dovrebbe ricadere (almeno in parte) sull'aggiudicatario (Cfr. per quanto conferente - Corte di Cassazione SENTENZA N. 18939 DEL 27 SETTEMBRE 2016). E'stato in questa sede cautelativamente detratto dal valore di stima circa il 50% del suddetto importo. Non è possibile escludere maggiori oneri in capo all'aggiudicatario anche alla luce delle non esaustive informazioni ricevute dal Consorzio in merito alla suddetta questione.

Si riporta di seguito, al fine di prenderene atto, uno stralcio dell'art. 2 dello Statuto del Consorzio: "[...] Oltre ai consorziati promotori partecipano al Consorzio tutti i proprietari di immobili e titolari di diritti edificatori ricadenti nel comprensorio di cui all'art. 1 e i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. Il trasferimento della proprietà comporta necessariamente il trasferimento di tutte le obbligazioni e diritti inerenti al Consorzio. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo dei loro immobili e dei loro diritti edificatori i consorziati sono tenuti a menzionare nell'atto di trasferimento -con obbligo di trascrizione- il vincolo di partecipazione al Consorzio, nonchè a comunicare al Consorzio, con lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, entro sette giorni, l'avvenuto trasferimento e le complete generalità dell'acquirente, il suo domicilio e gli estremi dell'atto di trasferimento. Dalla data del trasferimento le relative spese ed oneri consortili faranno carico al nuovo proprietario. Analogamente a quanto stabilito per il trasferimento delle aree edificabili e/o diritti edificatori, è fatto obbligo ai proprietari di fare menzione, negli atti di trasferimento delle singole entità immobiliari, del vincolo della partecipazione al Consorzio. In mancanza degli adempimenti di cui sopra il consorziato dante causa resterà in tutto obbligato solidamente con l'acquirente verso il Consorzio per ogni e qualsivoglia spesa, onere e prestazioni. E' tassativamente esclusa la facoltà di recesso dei consorziati [...] [...] I consorziati dovranno rispettare, per quanto attinenti al Consorzio, tutti gli obblighi assunti e da assumersi con la convenzione che dovrà essere stipulata a tempo debito con il Comune di Roma ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L. 1150 del 17 agosto 1942 così come modificato dall'art. 8 L. 6 agosto 1967 n. 765, in dipendenza dell'autorizzazione al Piano di lottizzazione in questione [...]".

CONVENZIONE URBANISTICA
Convenzione urbanistica di cui all'atto a rogito Notaio Luigi La Gioia di Roma del 18 settembre 2002 rep. n. 50882/11567, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 13 dicembre 2002 ai numeri 85727 e 85728 di formalità (e di successivo atto di ridistribuzione fondiaria a rogito del notaio Antonio Manzi di Roma del 15/05/2003 rep. 69588/26153, trascritto a Roma 1 il 30/05/2003 al n. 30991 di formalità), a favore del Comune di Roma (ora ROMA CAPITALE) per la realizzazione di opere urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree ricadenti nel Comprensorio "Torrino - Mezzocammino".
Con il Decreto di Trasferimento l'aggiudicatario si sostituisce al debitore esecutato relativamente a tutti gli impegni e le obbligazioni derivanti dalla Convenzione.

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

ATTI D'OBBLIGO EDILIZI

Atto d'obbligo a rogito Notaio Luigi La Gioia di Roma del 21/04/2008 rep. 77523/18590, trascritto il 23/04/2008 al n. 27888 di RP, propedeutico al rilascio del PDC 32/2009, per vincolo lotto, parcheggio privato, verde, alberature, destinazione d'uso dei locali p. interrato e p. lavatoio al servizio dell'edificio, superficie a pilotis a giorno e libera al piano terra (Cfr. nel merito la documentazione allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Lo stato di conservazione del bene risulta buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

Lo stato di conservazione del bene risulta normale all'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Le parti comuni sono quelle di cui al Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore. Si evidenzia da subito, rimandando nel merito e complessivamente a tale Regolamento, allegato alla presente perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura, quanto segue:
- le unità immobiliari di cui al Condominio in oggetto fanno parte del Comprensorio Torrino - Mezzocammmino per la gestione del quale è stato costituito un Consorzio nel quale tutti i condomini dal momento dell'acquisto subentreranno pro quota millesimale in tutti i diritti e doveri, di loro competenza, a norma di Statuto del Consorzio, nei limiti della caratura attribuita al Comparto Z22 Edificio H.
- tra le parti e manufatti comuni sono ricompresi anche: ampia area esterna sistemata a verde, locali accessori e/o tecnici, passo carrabile e spazi di manovra, lastrici solari, zone lastricate (compreso piano "pilotis") ecc.

Tabelle Millesimali relative al compendio pignorato.
Tabella A (Generale): 26,954
Per le ulteriori Tabele si rimanda alla documentazione reperita presso l'Ammnistratore e depositata nel fascicolo della Procedura.

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico salvo quanto di conferente riportato nel Titolo di Provenienza (anche non riferimento a successivi Atti da stipulare o stipulati dalla Società costruttrice con gli Enti erogatori dei servizi ed utenze e riferiti all'intero complesso edilizio,) e nel Regolamento di Condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in viale Gianluigi Bonelli 341 - piano quarto - int.16, è parte di un complesso edilizio edificato tra la prima e la seconda decade degli anni '2000 nella ZONA XXXI - Mezzocamino (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Torrino - Mezzocamino" (Subcomparto Z22 - Edificio H). L'edificio di cui sono parte i beni pignorati, servito da due scale, A e B, si sviluppa su sei livelli fuori terra ed un piano sottostrada; l'accesso pedonale al complesso è posto su viale G. Bonelli civico 341 mentre quello carrabile su via G. Lettieri 23. Sono presenti spazi e manufatti comuni, e tra questi: aree scoperte lastricate o sistemate a verde, piano pilotis, locali accessori/tecnici, rampe e spazi di manovra a servizio del parcheggio scoperto e dei box auto ubicati al piano S1. Per quanto è stato possibile desumere in sede di soprallugo e senza indagini di carattere invasivo/specialistico, l'edificio è stato realizzato con struttura in c.a., solai in latero - cemento e tamponatura rifinita in parte a cortina ed in parte intonacata e tinteggiata. Esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio risulta discreto.

L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, salottino, camera, disimpegno, due bagni, ripostiglio (camera armadio) e terrazzo. Il tutto da ripristinare, con riferimento alla situazione legittima/da legittimare (al netto delle valutazioni demandate all'Amministrazione circa le criticità rilevate in merito ai "Titoli" in variante - Cfr. capitolo "Regolarità Edilizia") alla seguente consistenza: ingresso/soggiorno, disimpegno, camera, bagno e ampio terrazzo. Risulta dotato di infissi esterni in PVC o legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno di diverso tipo. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate salvo quelle dotate di rivestimenti "decorativi" e quelle dell'angolo cottura e del bagno, rivestite in ceramica (rivestimento parziale). I pavimenti sono stati realizzati in gress o similari. Negli ambienti sono presenti dei controoffitti che coniugano funzionalitò e design con un buon impatto visivo. Le finiture, nel complesso di buona qualità, risultano in buono stato di conservazione. Per quanto non

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

evidenziato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Gli impianti posti in traccia (ovvero celati nel controsoffitto) sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv, gas, ecc.. L'appartamento è dotato di riscaldamento e a.c. sanitaria centralizzati. Sono inoltre presenti dei condizionatori caldo/freddo con unità esterne.

Sono state reperite le certificazioni degli impianti così come realizzati dall'impresa costruttrice; gli stessi hanno subito delle modifiche in considerazione delle opere realizzate senza titolo, da rispristinare. Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la corretta e completa funzionalità di tali impianti.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

Il bene pignorato, costituito da un Box Auto in autorimessa condominiale avente accesso da VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23 (accesso principale/pedonale alle'edificio - viale Gianluigi Bonelli 341) - piano S1 - int.13, è parte di un complesso edilizio edificato tra la prima e la seconda decade degli anni '2000 nella ZONA XXXI - Mezzocamino (Municipio IX).

Il Box Auto, avente superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento) pari a circa 8 mq, risulta costituito da un vano unico con accesso da rampa e spazi di manovra comuni. Lo stesso risulta dotato di porta basculante in ferro, pavimento industriale, pareti e soffitto in parte intonacati e tinteggiati ed in parte non rifiniti (blocchi in cls a vista). Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.
Per quanto non evidenziato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Per le informazioni/descrizioni di carattere generale vedere quanto già riportato per il bene n° 1 stesso Lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

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

Contratto di Locazione (3+2) stipulato in data 01/08/2024, ovvero in data successiva alla notifica del Pignoramento (21/07/2023) ed alla trascrizione dello stesso (13/09/2023). Il canone annuo è pari ed auro 12.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

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

Contratto di Locazione (3+2) stipulato in data 01/08/2024, ovvero in data successiva alla notifica del Pignoramento (21/07/2023) ed alla trascrizione dello stesso (13/09/2023). Il canone annuo è pari ed auro 12.000,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/07/2012**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOT. LUIGI LA GIOIA	27/07/2012	87045	23169
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 1	03/08/2012	84566	62208
		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;

Dalla certificazioe notarile depositata in atti si evince inoltre quanto segue:

Alla dante causa della debitrice esecutata, il compendio pignorato era pervenuto per averlo edificato su area acquistata dalla **** Omissis ****, con atto di compravendita a rogito del notaio Lugi La Gioia in data 01/02/2005 rep. 64567/14575, trascritto a Roma il 01/03/2005 al numero 16287 di RP, e giusta Annotazione di Cancellazione di Condizione Risolutiva, apposta al predetto atto, del 30/07/2007 al n. 48528 di formalità; tale area è stata oggetto di ridistribuzione dei terreni e dei diritti edificatori a rogito del notaio Antonio Manzi in data 22/12/2006 rep. 78873/32241, trascritto a Roma in data 22/01/2007 al n. 4640 di formalità.

Alla **** Omissis **** l'area anzidetta è pervenuta per maggior consistenza con atto a rogito del notaio Maria Chiara Bruno in data 27/06/2000 rep. 3907, trascritto in data 04/07/2000 al n. 35510 di formalità, ed è stata oggetto di Convenzione edilizia con il Comune di Roma per l'urbanizzazione ed edificazione a rogito del notaio Luigi La Gioia in data 18/09/2002 rep. 50882/11567, trascritto a Roma in data 13/12/2002 ai numeri 85727 e 85728 di formalità e di successivo atto di ridistribuzione fondiaria a rogito del notaio Antonio Manzi in data 15/05/2003 rep. 69588/26153, trascritto a Roma in data 30/05/2003 al n. 30991 di formalità.

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Si rappresenta altresì che il compendio pignorato ricade nel "Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino" costituito con atto a rogito del notaio Luigi La Gioia in data 03/08/1995 rep. 24861/6033, trascritto a Roma il 12/09/1995 al n. 33685 di formalità, fra i proprietari delle aree e dei diritti edificatori facenti parte del Comprensorio Torrino - Mezzocammino, sito in Comune di Roma, tra la via Cristoforo Colombo e la via Mezzocammino, la via Ostiense ed il Grande Raccordo Anulare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/07/2012**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOT. LUIGI LA GIOIA	27/07/2012	87045	23169
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 1	03/08/2012	84566	62208
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rimanda alle note di cui al bene n° 1 stesso Lotto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 31/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a ROMA il 24/02/2010

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Reg. gen. 19931 - Reg. part. 4463
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 4.680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Note: Cfr. nel merito ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 04/05/2012 (RG 46382 RP 6181) - Unità negoziale n. 9 coincidente con i beni pignorati (Capitale € 200.000,00 Ipoteca € 360.000,00) Per il credito è intervenuta nella presente procedura la **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 13/09/2023
  Reg. gen. 110502 - Reg. part. 81316
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**
  Iscritto a FRAZIONAMENTO IN QUOTA il 04/05/2012
  Reg. gen. 46382 - Reg. part. 6181
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Tra gli altri: Unità negoziale n. 9 Immobile n. 1 Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1126 Particella 2765 Subalterno 16 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Indirizzo LOC. TORRINO MEZZOCAMMINO N. civico - Capitale € 200.000,00 Ipoteca € 360.000,00 Immobile n. 2 Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1126 Particella 2765 Subalterno 93 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo LOC. TORRINO MEZZOCAMMINO N. civico - Capitale - Ipoteca

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 31/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Dalla visura effettuata sul geoportale della Regione Lazio nonché su quello del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:
– il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - art. 62 NTA - Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Piano di Lottizzazione - DENOMINAZIONE: Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - Nella zonizzazione: Comp. Z22
– Rete Ecologica: Nulla da segnalare
– Carta della qualità: Nulla da segnalare

– PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
TAVOLA "A" - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (verificato_Paesaggi_DGR_228: 123459)
TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

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

Il complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato tra la prima e la seconda decade degli anni '2000 e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti Titoli:

- Permesso di Costruire 32/2009 prot. 2302 del 15/01/2009 (Istanza 90061/06 - Nuovi Tipi prot. 16532 del 10/03/2008)
Si autorizza la realizzazione di un edificio residenziale in linea che si sviluppa su sei piani fuori terra (di cui uno pilotis) ed uno interrato (per cantine e box auto); edificio dotato di due corpi scala con relativi ascensori.

- DIA prot. 29823 del 23/04/2009 (presentata presso il Municipio competente) – Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 22 comma 2 - DPR 380/2001
Nella domanda sono indicate le seguenti Opere: "[...] modifiche nella struttura portante in c.a.[...]".
N.B. Presso il Municipio non è stato portato a visione (seppur richiesto con Accesso agli Atti) e pertanto non reperito, il grafico di cui alla Dia; stesso dicasi per la Relazione Tecnica. Copia della domanda è stata invece reperita presso l'Ufficio Agibilità del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica.
Nel merito si evidenzia quanto segue:

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

- l'art. 22 comma 2 così come all'epoca vigente prevedeva:
"[...] Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori[...]"
Pertanto, con la presente DIA, non possono essere stati comunque legittimati interventi che abbiano modificato, tra gli altri, la sagoma ed il volume di quanto previsto con l'originario PdC. Con riferimento alla sagoma si precisa, in linea con l'insegnamento giurisprudenziale, che la stessa è da intendersi quale conformazione planivolumetrica della costruzione ovvero il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero ancora il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti.

- SCIA prot. 4489 del 17/01/2012 (presentata presso il Municipio competente) - Variante in corso d'opera - art. 22 comma 2 del DPR 380/2001 ("Variante non essenziale")
Nella domanda sono indicate le seguenti Opere: "[...] Diversa distribuzione delle aree esterne, diversa distribuzione interna di alcuni appartamenti, aggiornamento del numero delle cantine, modifiche al piano copertura [...]"
Nella relazione tecnica sono indicate le seguenti opere: "[...] diversa distribuzione delle aree esterne mediante l'implementazione dei posti auto scoperti; diversa distribuzione interna di alcuni appartamenti; diversa distribuzione degli ambienti al piano S1 con relativo aggiornamento del numero delle cantine; realizzazione di un nuovo locale tecnico al piano terra modifica di uno preesistente; diversa distribuzione dei locali sottotetto e realizzazione di n° 3 locali tecnici; modifica di alcuni vani finestra al piano quarto e quinto; lievi modifiche di alcuni elementi decorativi in c.a. non strutturali[...]"
Si precisa che lo stato finale del box auto pignorato è rappresentato nel grafico di cui alla presente SCIA (ed allo stesso si è fatto riferimento per la verifica delle difformità rispetto allo stato di fatto – Cfr. con quanto di seguito rappresentato)
Anche in questo caso, trattandosi di una variante ("non essenziale") ai sensi art. 22 comma 2 del DPR 380/2001, non possono essere stati legittimati interventi che abbiano modificato, tra gli altri, la sagoma ed il volume di quanto previsto con i precedenti Titoli.
Nel merito si ritiene opportuno evidenziare le seguenti criticità:
- da una verifica limita all'appartamento pignorato ovvero non estesa all'intero complesso edilizio, così come realizzato, (non operata in questa sede – Cfr. precisazioni a fine Capitolo) è emersa, da un raffronto tra lo stato dei luoghi, il grafico del PdC e quello della presente SCIA in variante, una variazione di "sagoma" (Cfr. bagno n° 2 di cui al grafico della SCIA) che, come detto, non poteva essere autorizzata/realizzata, all'epoca, ai sensi dell'art. 22 comma 2 del DPR 380/2001, nemmeno con la precedente DIA prot. 29823/2009 (Cfr. nel merito il grafico esplicativo allegato in coda alla presente Perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura); per quanto riguarda un'eventuale e contestuale aumento di volume, rispetto a quello previsto nel progetto originario, risulta necessario estendere la verifica all'intero complesso edilizio così come realizzato non operata in questa sede (alla maggior volumetria costituita dal locale bagno – fuori sagoma rispetto a quanto previsto nel PdC - potrebbe corrispondere una uguale minore volumetria realizzata in altre porzioni dell'edificio).
- in considerazione di tale variazione di "sagoma" non è possibile attestare la piena legittimità delle suddette pratiche - DIA prot. 29823/2009 e SCIA prot. 4489/2012 - dichiarate (erroneamente) in variante "non essenziale" al PdC ; tale valutazione non può che essere demandata all'Amministrazione ovvero ad un eventuale Giudizio di merito, anche in considerazione del tempo ormai trascorso dal deposito delle stesse (tempo che potrebbe avere generato una posizione di affidamento legittimo in capo al privato, salvo l'accertamento da parte dell'Amministrazione di false rappresentazioni dei fatti, dichiarazioni mendaci o false attestazioni – Cfr. tra gli Adunanza plenaria Consiglio di Stato n. 8/2017). Tali pratiche sono connotate da un certo grado di

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

“vulnerabilità” in quanto non è possibile escludere che in futuro l'Amministrazione proceda ad una verifica ovvero ad un riesame e concluda per l’inefficacia delle stesse.
- da una verifica limitata al box auto pignorato (ovvero non estesa alle parti comuni ed alle unità immobiliari di proprietà di terzi) lo stesso non sembra interessato da modifiche/variazioni (rispetto al PdC) incompatibili con gli interventi di cui all'art. 22 comma 2 del DPR 380/2001.

- DIA prot. 16096 del 23/02/2012 (presentata presso il Municipio competente) - DIA alternativa al PDC (RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SOTTO CATEGORIA R1 – art. 3 comma 1 lettera d) parte, art. 22 comma 1ed art. 23 del DPR 380/2001 – art. 9 comma 5 e art. 25 comma 4 lettera a) NTA del PRG.
Nella domanda sono indicate le seguenti Opere: "[...] frazionamento di n° 3 unità immobiliari in n° 6 nuove unità immobiliari mediante demolizione e ricostruzione di tramezzi, adeguamento degli impianti tecnologici […]".
Nella relazione tecnica sono indicate le seguenti opere: “[...] demolizione e ricostruzione di tramezzi – adeguamento degli impianti tecnologici – posa in opera di nuovi infissi[...]”
Nel merito:
- lo stato finale del dell'appartamento pignorato è rappresentato nel grafico di cui alla presente DIA (ed allo stesso si è fatto riferimento per la verifica delle difformità rispetto allo stato di fatto – Cfr. con quanto di seguito rappresentato)
- viste le criticità di cui alle precedenti pratiche in variante, presentate ai sensi dell'art. 22 comma 2 del DPR 380/2001, ne deriva che anche in questo caso non è possibile attestare la piena legittimità della DIA in oggetto avente quale presupposto la legittimità della preesistenza.

- In data 24/09/2012 con prot. 75642 è stata presentata, presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, domanda di Agibilità. Dalla documentazione reperita si evince che i lavori di cui al PDC hanno avuto inizio in data 30/01/2009 e si sono conclusi il 20/01/2012.
I lavori di cui alla DIA prot. 16096 del 23/02/2012 hanno avuto inizio in data 26/03/2012 e si sono conclusi il 23/05/2012. (Cfr. comunicazione fine lavori e collaudo prot. 41433 del 25/05/2012 – Municipio Roma XII Eur). Tale domanda è stata archiviata ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 241/90 (Cfr. Attestazione di Agibilità seguente)

- SCIA prot. 75676 del 28/09/2012 (presentata presso il Municipio competente ai sensi della L. 106/2011) – (manutenzione straordinaria anche su strutture portanti – art. 22 comma 1 DPR 380/2001)
Nella domanda sono indicate le seguenti Opere: "[...] realizzazione di chiusura orizzontale per adeguamento alle vigenti normative antincendio mediante pannelli ignifughi autoportanti – nuova distribuzione dei posti auto esterni e della rampa per disabili – trasformazione di locali tecnici in lavatoi […]". Le stesse opere sono indicate anche nella relativa Relazione tecnica.
Nel merito:
- non è stata posta in visione ne pertanto reperita presso il Municipio la comunicazione di fine lavori.
- gli interventi previsti non hanno ad oggetto, nello specifico, i beni pignorati.
- anche in questo caso, per le motivazioni testé indicate, non è possibile attestare la piena legittimità della SCIA in oggetto avente quale presupposto la legittimità della preesistenza.

- SCIA IN VARIANTE PROT. 107968 DEL 19/12/2013 A SCIA prot. 75676 del 28/09/2012 (presentata presso il Municipio competente ai sensi della L. 106/2011) – per “lavori in corso d'opera”.
Nella domanda sono indicate le seguenti Opere: "[...] trasformazione di un posto auto in posto moto e trasformazione di un posto auto in area deposito cassonetti per la raccolta differenziata mediante segnaletica orizzontale […]". Le stesse opere sono indicate anche nella relativa Relazione tecnica.
Nel merito:
- non è stata posta in visione ne reperita presso il Municipio la comunicazione di fine lavori.

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

- è stata invece reperita “Comunicazione Proroga Termine Ultimazione Lavori” prot. 93119 del 28/10/2015 (Roma Capitale – Municipio IX).
- gli interventi previsti non hanno ad oggetto, nello specifico, i beni pignorati.
- anche in questo caso, per le motivazioni testé indicate, non è possibile attestare la piena legittimità della SCIA in oggetto avente quale presupposto la legittimità della preesistenza.

- E' presente in Atti presso il Dip. PAU, “ATTESTAZIONE DI AGIBILITA” (ai sensi del comma 5 BIS ART. 25 DPR 380/01) prot. 143857 del 04/08/2016 - relativamente alle unità immobiliari dal sub 1 al 115 – dal 118 al 133 – 501 (Bcnc sub 134). Si rappresenta nel merito che tale attestazione di agibilità non è stata sottoposta a verifica a campione ai sensi della Circolare prot. Dip. PAU n. 10501/2016. Sulla validità di tale attestazione potrebbero incidere le valutazioni dell'Amministrazione relative alle criticità testé indicate sulle opere realizzate in variante incompatibili con quanto previsto dall'art. 22 comma 2 del DPR 380/2001 (così come all'epoca vigente).

- E' presente ulteriore “ATTESTAZIONE DI AGIBILITA” (parziale) per le unità immobiliari sub 508, 511 e 514 (Cfr. prot. 33343 del 23/02/2017 Dip. PAU).

Alla luce di quanto rappresentato si prega di prendere atto di quanto segue:
- la documentazione fornita/reperita dall'Amministrazione non risulta completa e pertanto la verifica effettuata sconta una certa approssimazione;
- per quanto è stato possibile appurare da un'analisi esclusivamente documentale (al netto di specifici rilevi in sito sulle parti comuni o di proprietà di terzi), le superfici vincolate in quanto a destinazione con l'Atto d'obbligo a rogito Notaio Luigi La Gioia di Roma del 21/04/2008 rep. 77523/18590 (propedeutico al rilscio del PdC), risultano in parte variate nei grafici di cui alle successive varianti; per il buon esito di queste ultime non è stato richiesto ne quindi stipulato nessun ulteriore Atto d'Obbligo che contemplasse e prendesse atto di tali variazioni. Nel merito, al fine di valutare l'entità di tali variazioni ed il "grado" di difformità delle stesse rispetto a quanto autorizzato, non si può che rimandare a successivi accertamenti estesi all'intero complesso edilizio (così come già evidenziato non operate in questa sede) ed alle relative valutazioni dell'Amministrazione.
- ad oggi l'Amministrazione comunale non ha provveduto ad annullare i “Titoli” successivi al PdC originario ne a dichiararne l'inefficacia; l'unico procedimento repressivo/accertamento di abuso rinvenuto presso l'Amministrazione, avente ad oggetto il compendio pignorato (in particolare, il solo appartamento), è quello riportato di seguito.

Dalla documentazione e dalle informazioni reperite presso il Municipio competente e la Polizia Locale, l'appartamento pignorato è oggi oggetto, infatti, del seguente procedimento di disciplina edilizia, ancora non definito con l'emissione della Determina Dirigenziale di demolizione (dati aggiornati al 26/06/2025):

- a seguito di accertamenti effettuati dagli Uffici competenti (a partire dal mese di marzo 2017) è stata contestata alla debitrice esecutata la realizzazione delle seguenti opere prive di Titolo: “[...] nella zona giorno [...][...] un ampliamento della SUL pari a circa mq 9 attraverso la chiusura di parte del balcone pertinenziale. Tale ampliamento è stato realizzato mediante posa in opera di pareti in muratura ed infissi in alluminio e vetro collegato, tramite porta finestra, al soggiorno dell'appartamento stesso. E' stato inoltre rilevato, nella zona notte, dell'unità immobiliare, un ulteriore ampliamento di SUL pari a circa mq 14, attraverso la chiusura di parte dello stesso balcone pertinenziale, collegato alla camera da letto e atto alla realizzazione di un nuovo wc e di un locale guardaroba. Quest'ultimo ampliamento, inizialmente oggetto di una DIA (piano casa) avente prot. CN 8415 del 31/01/2014 [...]” (presentata dalla soc. costruttrice con l'assenso della debitrice esecutata/proprietaria) “[...] è stato successivamente stralciato dal progetto allegato alla DIA[...]” (così come la posizione della debitrice esecutata) “[...] con le varianti alla DIA stessa, presentate in data 18/06/15 con prot. CN 56925 e in data 27/09/16 con prot. CN 90263[...]”.

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

N.B. È stata in particolare contestata la violazione di cui all'art. 16 della LR 15/2008 e art. 33 DPR 380/2001); nel merito si rimanda alla documentazione allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura.
- l'Avvio del Procedimento di Disciplina Edilizia (del 25/07/2017) è stato notificato alla debitrice esecutata in data 08/09/2017
- ad oggi l'Amministrazione municipale non ha ancora emesso Determina Dirigenziale di demolizione
- nel dispositivo della sentenza del Tribunale di Roma del 05/11/2019 (IV Sez. Dibattimentale Penale 16697/18) avente ad oggetto le opere testé indicate, "[...] si ordina la demolizione del manufatto abusivo[...]". In tale circostanza non è stato possibile appurare la data di realizzazione degli abusi.

Per quanto rappresentato l'aggiudicatario dovrà procedere alla rimozione delle suddette opere (ampliamenti); di ciò se ne è tenuto conto nel deprezzamento operato dal valore di stima così come di seguito rappresentato.

Salva ogni ulteriore (e necessaria) valutazione dell'Amministrazione circa le criticità testé evidenziate sulla legittimità delle pratiche edilizie successive al PdC originario, il sottoscritto Esperto Stimatore, ha proceduto a confrontare l'attuale stato dei luoghi, dei beni pignorati, con il grafico di cui all'ultimo "Titolo" che li ha interessati (tra quelli sopra indicati), ovvero, per l'Appartamento, la DIA prot. 16096 del 23/02/2012, mentre per il Box auto, la SCIA prot. 4489 del 17/01/2012.

Nel merito sono emerse le seguenti difformità

APPARTAMENTO
(oltre a quelle già contestate dall'Amministrazione: AMPLIAMENTI e opere connesse da eliminare/ripristinare)
- diversa distribuzione interna (compresa la realizzazione di controsoffitti - da eliminare - che hanno determinato un'altezza netta non a norma)
- modifiche prospettiche ricondubili ad interventi realizzati sin dall'origine in difformità dal progetto (ubicazione/dimensione della finestra del bagno, della portafinestra - poi successivamente chiusa, e della fistra della camera da letto)
- diversa sezione dei pilastri sul terrazzo (da tondi a quadrati) rilevata al netto di specifiche indagini invasive/specialistiche, non effettuate in questa sede (verifica effettuata sulla scorta del solo grafico architettonico – non strutturale)
- maggior spessore delle murature perimetrali (differenza di lieve entità)

BOX AUTO
- lieve minore consistenza (comunque in tolleranza)
Con riferimento all'altezza si precisa che sul grafico non è presente una sezione che "taglia" il locale in oggetto; comunque, dall'ulteriore documentazione reperita l'altezza rilevata sembra compatibile ovvero in tolleranza rispetto a quella prevista in progetto (si ribadisce che nessuna indagine invasiva/specialistica è stata effettuata sulle strutture).

A parere del sottoscritto Esperto, le difformità rilevate con riferimento all'appartamento, al netto delle opere di ampliamento, di quelle connesse nonché di quelle realizzate in epoca più recente (diversa distribuzione interna e chiusura originaria porta finestra), seppur al netto di specifici accertamenti, non effettuati in questa sede, sono con molta probabilità riconducibili ad interventi eseguiti all'epoca della costruzione in "parziale difformità" dal progetto (con verifica limitata alla singola unità immobiliare - Cfr. nel merito quanto di seguito precisato circa la verifica del "grado" di difformità dal Titolo).

Salva ogni ulteriore (e necessaria) valutazione dell'Amministrazione circa le criticità testé evidenziate sulla legittimità delle pratiche edilizie successive al PdC originario, per la regolarizzazione di tali difformità (in parte riconducibili alle tolleranze di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001, previa istruttoria/verifica degli Uffici

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

competenti) si dovrà procedere ai sensi del recente art. 36 bis – DPR 380/2001 che così recita:
"[...] 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.
2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.
3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.
3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis [...]".

Si prega nel merito di prendere atto: a) che l'immobile ricade in zona sismica 2A ovvero zona con pericolosità sismica media, fattispecie che, per quanto testé indicato, prevede (qualora siano individuate, previ accertamenti specialistici/invasivi non effettuati in questa sede, sostanziali modifiche alle strutture) ai fini della regolarizzazione, gli adempimenti di cui alle disposizioni dell'art. 34 bis, comma 3 bis del DPR 380/2001. Si dovrà procedere comunque ad attestare, nell'ambito della regolarizzazione, la conformità ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle opere ovvero anche alla Normativa Tecnica (previe indagini di carattere invasivo/specialistico); b) che la suddetta norma è stata introdotta solo di recente a seguito delle modifiche apportate dal c.d. "Salva Casa" (Legge n.105/2024) al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001); al momento, pur in presenza di Linee guida emanate dal MIT, delle prime Circolari di Regione e Comune, nonché delle modifiche apportate alla L.R. 15/2008 dalla legge regionale 30 luglio 2025, n. 12, continuano a sussistere alcune criticità circa la corretta interpretazione e l'applicazione concreta delle modifiche introdotte al Testo Unico, aspetti tali da poter incidere sulla scelta della corretta procedura di regolarizzazione e sui relativi costi. Per quanto di interesse le suddette criticità (evidenziate tra gli altri dagli Ordini Professionali e dall'Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali - UNITEL) sono oggi rappresentate, tra le altre, da:
- incerta definizione in dettaglio (qualitativa/quantitativa) delle variazioni al Titolo edilizio rilasciato ("parziale difformità", "variazione essenziale" e "totale difformità"), oggi ancor più necessaria alla luce delle modifiche

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

introdotte dal “Salva Casa” ed il cui accertamento è stato demandato spesso a giudizi di merito da parte dell'autorità giudiziaria competente;
- seppur con la recente L. 105/2024 (c.d. “Salva Casa”) è stato distinto lo stato legittimo della singola unità immobiliare da quello delle parti comuni (ovvero dell'edificio), le norme relative all'accertamento del “grado” di difformità rispetto al Titolo Edilizio ("parziale difformità", "variazione essenziale" e "totale difformità") sono rimaste sostanzialmente immutate e le stesse rimandano ad una verifica da eseguire sull'intero edificio, ovvero su tutte le singole unità immobiliari che lo compongono e sulle parti comuni (ed estesa agli eventuali ulteriori titoli edilizi rilasciati per le porzioni non pignorate), non operata in questa sede;
- incertezza circa la corretta individuazione ed il “confine” tra le due discipline previste dall'art. 36 bis, ovvero la “disciplina urbanistica” (vigente al momento della presentazione della domanda) e “i requisiti prescritti dalla disciplina edilizia” (vigente al momento della realizzazione). Secondo l'UNITEL di “[...] difficile definizione risulta la “disciplina urbanistica” che potrebbe ricomprendere tutti gli strumenti pianificatori sovraordinati, territoriali, settoriali, di ogni livello e i piani regolatori comunali ma anche le norme sull’attività costruttiva; infatti, la legge fondamentale urbanistica, la 1150/1942, è assorbente anche dell’attività edilizia e ne fa espresso riferimento[...]”. La stessa Associazione ritiene pertanto necessario “[...] chiarire il significato delle due discipline affinché tutti gli attori coinvolti nei procedimenti di sanatoria siano in grado di definirne i percorsi amministrativi e tecnici[...]”. Un primo chiarimento è stato fornito con le linee guidate del MIT testé indicato ma sul quale sono stati già palesati alcuni pareri informali di senso contrario da parte dell'Amministrazione comunale (in particolare sul corretto inquadramento del Regolamento Edilizio) . Tale incertezza incide sulla verifica demandata al sottoscritto in questa sede che non può quindi che scontare una certa approssimazione.

Si evidenzia inoltre che l'amministrazione in sede di istruttoria, così come previsto dal nuovo art. 36 bis testé indicato, potrebbe ordinare la rimozione/demolizione di opere ritenute incompatibili con la disciplina urbanistica nonché la realizzazione di opere di adeguamento ai fini della sicurezza, anche strutturale e antisismica. Tutto ciò incide ovvero potrebbe incidere sulla pratica di regolarizzazione e sui relativi oneri.

Si precisa inoltre che:
- con riferimento alle difformità di cui alla diversa distribuzione interna, l'Amministrazione potrebbe richiedere una pratica a sanatoria disgiunta e contestuale a quanto sopra esplicitato; in ogni caso è richiesto il pagamento della sanzione prevista per tale intervento (pari a 1000,00 euro) in aggiunta alla sanzione dei cui all'art. 36bis.
- si dovrà procedere contestualmente alla pratica di regolarizzazione alla demolizione dell'ampliamento e delle opere connesse e del contrasoffitto non a norma; nel merito si precisa che in tale circostanza potrebbe ritenersi di dover ripristinare (in luogo della regolarizzazione) la porta - finestra così come da progetto.

Vista la complessità tecnico - legale delle questioni trattate, il cui accertamento è demandato, in più di un caso, ad accertamenti invasivi/specialistici (estesi, qualora ritenuto conferente, all'intero edificio) non effettuati in questa sede nonché a valutazioni/precisazioni degli Enti competenti, non è possibile attestare/verificare in maniera compiuta, la legittimità urbanistico – edilizia del compendio pignorato. L'incertezza rilevata si riflette anche sulla precisa e puntuale individuazione della decurtazione da operare in merito alla legittimità urbanistico – edilizia, che varia al variare delle valutazioni/precisazioni delle Amministrazioni coinvolte nonché dell'esito dei futuri accertamenti. Viene pertanto applicata una decurtazione dal valore di Stima pari al 20% in considerazione del grado di incertezza testé indicato e dei limiti degli accertamenti effettuati, senza poter escludere maggiori oneri a carico dell'aggiudicatario (sanzionatori – ripristinatori). Con la decurtazione operata si possono ritenere assorbite le spese per il rispristino di cui alla sentenza penale testé indicata ovvero alla procedura repressiva in corso di definizione presso l'Amministrazione, nonché quelle per le regolarizzazioni catastali evidenziate nei capitoli dedicati.

Per quanto rappresentato si prega di prendere atto di quanto segue:
- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico (comprese quelle sulle strutture); verifica non estesa all'intero edificio ne al lotto di pertinenza ovvero alle parti comuni ed ai distacchi.
- la verifica effettuata sconta inoltre una certa approssimazione in considerazione del mancato reperimento della documentazione completa di cui alla DIA prot. 29823 del 23/04/2009.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4

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

Da quanto è stato possibile desumere dalla documentazione fornita dall'Amministratore si evince che, le pendenze del debitore esecutato (comprese quelle riconducibili al conduttore), relative alle ultime due gestioni - per l'intero compendio pignorato, risultano pari a circa 2.500,00 euro. Tale importo è stato cautelativamente detratto dal valore di stima.

Le spese condominali annue (oggi suddivise tra proprietario e conduttore) sono pari a circa 1.400 euro.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI N. 23, INTERNO 13, PIANO S1

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

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

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

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato dei beni pignorati è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:
• dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
mediati attraverso:
• dati utili reperiti da atti di compravendita relativi ad immobili ubicati nello stesso complesso immobiliare

Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha inoltre provveduto ad applicare, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima(art.568 c.p.c.):
• riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale
• riduzione per spese condominiali insolute
• adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
• adeguamenti per stato di possesso
• adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
• adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Dati e valori unitari medi reperiti

• Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2024)
Fascia/zona: Suburbana/MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO)
Abitazioni prevalenti - Abitazioni civili
Abitazioni civili
Valore di mercato minimo 2.800,00
Valore di mercato massimo 3.900,00
VALORE MEDIO:(2.800,00 + 3.900,00)/2 = 3.350,00

• dati utili reperiti da atti di compravendita relativi ad immobili ubicati nello stesso complesso immobiliare

Immobile 1 - Appartamento - cantina - posto auto - Viale Gianluigi Bonelli n. 341 - Scala A
Data Atto: 14/09/2022
Caratteristiche principali: APPARTAMENTO: Vani 4, superficie catastale mq. 67 - CANTINA: consistenza catastale mq. 3, superficie catastale mq. 3 - POSTO AUTO: consistenza catastale mq. 12, superficie catastale mq. 13
Piano: secondo con ascensore
Stato palazzina: Palazzina stato discreto
Stato appartamento: buono (ipotizzato)
Altre caratteristiche: nd
Riscaldamento: condominiale: centralizzato
Prezzo di acquisto: 255.000,00
Superficie commerciale Appartamento - cantina (parametrizzata) - posto auto scoperto (parametrizzata) (ipotizzata pari a quella catastale): 67 mq + (3 x 0,2) + (13 x 0,30) = 71,50 mq

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Prezzo unitario: (255.000/71,50) 3.550,00 euro/mq circa
n.b. il prezzo medio di zona OMI dal 2022 al 2024 risulta pressoché invariato.

Immobile 2 - Appartamento - Box auto - posto auto - Viale Gianluigi Bonelli n. 341 - Scala A
Data Atto: 27/02/2023
Caratteristiche principali: APPARTAMENTO: consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 105 - BOX AUTO: consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 18 - POSTO AUTO: consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 13
Piano: appartamento su due piani (4° e 5°) con ascensore
Stato palazzina: Palazzina stato discreto
Stato appartamento: buono (ipotizzato)
Altre caratteristiche: nd
Riscaldamento: condominiale: centralizzato
Prezzo di acquisto: 415.000,00
Superficie commerciale Appartamento - box auto (parametrizzata) - posto auto scoperto (parametrizzata) (ipotizzata pari a quella catastale): 105 mq + (18 x 0,5) + (13 x 0,30) = 117,9 mq
Prezzo unitario: (415.000/117,9) 3.500,00 euro/mq circa
n.b. il prezzo medio di zona OMI dal 2023 al 2024 risulta pressoché invariato.

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 3.500 euro. Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento al "taglio" di superficie, al livello di piano ed all'esposizione esterna, il sottoscritto ha ritenuto di poter attribuire allo stesso un valore di 3500 euro al mq.

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

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4
  Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in viale Gianluigi Bonelli 341 - piano quarto - int.16, è parte di un complesso edilizio edificato tra la prima e la seconda decade degli anni '2000 nella ZONA XXXI - Mezzocamino (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Torrino - Mezzocamino" (Subcomparto Z22); l'edificio di cui sono parte i beni pignorati è identificato con la lettera H. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari discreti; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, salottino, camera, disimpegno, due bagni, ripostiglio (camera armadio) e terrazzo. Il tutto da ripristinare, con riferimento alla situazione legittima/da legittimare (Cfr. Capitolo "Regolarità edilizia") alla seguente consistenza: ingresso/soggiorno, disimpegno, camera, bagno e ampio terrazzo. La superficie commerciale riferita alla consistenza legittima/da legittimare è pari a circa 63 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2765, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Valore di stima del bene: € 223.000,00
Valore arrotondato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1
  Il bene pignorato, costituito da un Box Auto in autorimessa condominiale avente accesso da VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23 (accesso principale/pedonale viale Gianluigi Bonelli 341) - piano S1 - int.13, è parte di un complesso edilizio edificato tra la prima e la seconda decade degli anni '2000 nella ZONA XXXI - Mezzocamino (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Torrino - Mezzocamino" (Subcomparto Z22); l'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con la lettera H. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari discreti; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il BOX Auto, costituito da un vano unico, è accessibile da rampa e spazi di manovra comuni. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 8 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2765, Sub. 93, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 27.000,00
  Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4	63,40 mq	3.500,00 €/mq	€ 223.300,00	100,00%	€ 223.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1	7,76 mq	3.500,00 €/mq	€ 27.160,00	100,00%	€ 27.000,00
				Valore di stima:	€ 250.000,00

Valore di stima: € 250.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione di cui alla situazione urbanistico - edilizia e catastale	20,00	%
2 - riduzione per spese condominiali e Consortili insolute	3500,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	3,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	7,00	%

Valore finale di stima: **€ 170.000,00**

Valore arrotondato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

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 08/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

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

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

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

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4
  Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in viale Gianluigi Bonelli 341 - piano quarto - int.16, è parte di un complesso edilizio edificato tra la prima e la seconda decade degli anni '2000 nella ZONA XXXI - Mezzocamino (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Torrino - Mezzocamino" (Subcomparto Z22); l'edificio di cui sono parte i beni pignorati è identificato con la lettera H. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari discreti; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, salottino, camera, disimpegno, due bagni, ripostiglio (camera armadio) e terrazzo. Il tutto da ripristinare, con riferimento alla situazione legittima/da legittimare (Cfr. Capitolo "Regolarità edilizia") alla seguente consistenza: ingresso/soggiorno, disimpegno, camera, bagno e ampio terrazzo. La superficie commerciale riferita alla consistenza legittima/da legittimare è pari a circa 63 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2765, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul geoportale della Regione Lazio nonché su quello del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: – il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - art. 62 NTA - Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Piano di Lottizzazione - DENOMINAZIONE: Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - Nella zonizzazione: Comp. Z22 – Rete Ecologica: Nulla da segnalare – Carta della qualità: Nulla da segnalare – PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA “A” - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (verificato_Paesaggi_DGR_228: 123459) TAVOLA “B” - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1
  Il bene pignorato, costituito da un Box Auto in autorimessa condominiale avente accesso da VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23 (accesso principale/pedonale viale Gianluigi Bonelli 341) - piano S1 - int.13, è parte di un complesso edilizio edificato tra la prima e la seconda decade degli anni '2000 nella ZONA XXXI - Mezzocamino (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Torrino - Mezzocamino" (Subcomparto Z22); l'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con la lettera H. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari discreti; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il BOX Auto, costituito da un vano unico, è accessibile da rampa e spazi di manovra comuni. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 8 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2765, Sub. 93, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1 stesso Lotto.

Prezzo base d'asta: **€ 170.000,00**

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 921/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIALE GIANLUIGI BONELLI 341, scala A, interno 16, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2765, Sub. 16, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	63,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta buono.		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in viale Gianluigi Bonelli 341 - piano quarto - int.16, è parte di un complesso edilizio edificato tra la prima e la seconda decade degli anni '2000 nella ZONA XXXI - Mezzocamino (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Torrino - Mezzocamino" (Subcomparto Z22); l'edificio di cui sono parte i beni pignorati è identificato con la lettera H. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari discreti; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, salottino, camera, disimpegno, due bagni, ripostiglio (camera armadio) e terrazzo. Il tutto da ripristinare, con riferimento alla situazione legittima/da legittimare (Cfr. Capitolo "Regolarità edilizia") alla seguente consistenza: ingresso/soggiorno, disimpegno, camera, bagno e ampio terrazzo. La superficie commerciale riferita alla consistenza legittima/da legittimare è pari a circa 63 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23, interno 13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 2765, Sub. 93, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	7,76 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta normale all'uso.		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un Box Auto in autorimessa condominiale avente accesso da VIA GUGLIELMO LETTERI n. 23 (accesso principale/pedonale viale Gianluigi Bonelli 341) - piano S1 - int.13, è parte di un complesso edilizio edificato tra la prima e la seconda decade degli anni '2000 nella ZONA XXXI - Mezzocamino (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Torrino - Mezzocamino" (Subcomparto Z22); l'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con la lettera H. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari discreti; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il BOX Auto, costituito da un vano unico, è accessibile da rampa e spazi di manovra comuni. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 8 mq. Sono		

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

	compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c