

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 875/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S17.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S18.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S18.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S19.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	12
Precisazioni.....	13



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	18
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	19



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 875/2023 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.000,00	34



INCARICO

All'udienza del 14/06/2024, 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 15/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

Il bene pignorato, costituito da un appartamento (con cantina n. 34 di pertinenza) ubicato in via Beata Savina Petrilli 86 - Edificio "B" - Scala "D" - int. 4 - piano 2° (piano S1 la cantina), è parte di un complesso edilizio edificato, a cavallo tra gli anni '80 e '90, nel "QUARTIERE XXXI - GIULIANO DALMATA" (Municipio IX), zona "Cecchignola". Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata ed agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C5 - "Cecchignola Sud" comparto D/p) attraverso il quale sono stati realizzati (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), due corpi di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituiti da più scale con ascensore e comprensivi di aree e spazi comuni, locali accessori, parcheggi coperti e relativi spazi di manovra.

L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio/dispensa, due camere, bagno e balcone. La cantina di pertinenza è composta da un vano unico avente accesso da corridoio comune.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 73 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Il bene pignorato, costituito da un posto auto in autorimessa condominiale ubicato in via Beata Savina Petrilli 84 - int. 17 - piano S1, è parte di un complesso edilizio edificato, a cavallo tra gli anni '80 e '90, nel "QUARTIERE XXXI - GIULIANO DALMATA" (Municipio IX), zona "Cecchignola". Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata ed agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C5 - "Cecchignola Sud" comparto D/p) attraverso il quale sono stati realizzati (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), due corpi di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituiti da più scale con ascensore e comprensivi di aree e spazi comuni, locali accessori, parcheggi coperti e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere.



La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 4 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

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

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) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1



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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

L'appartamento pignorato confina con vano scale - ascensore, affaccio su distacco di via Beata Savina Petrilli, affaccio su cortile interno, appartamento int. 5 stessa scala, salvo altri.

La cantina pignorata confina con corridoio comune, canine n° 31, 32 e 33, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Il posto auto pignorato confina con spazio di manovra su due lati, posto auto n° 16, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
INGRESSO	5,60 mq	6,10 mq	1	6,10 mq	2,70 m	2
SOGGIORNO	10,90 mq	12,70 mq	1	12,70 mq	2,70 m	2
CUCINA (compresa zona ripostiglio)	8,10 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,70 m	2
DISIMPEGNO	4,70 mq	5,10 mq	1	5,10 mq	2,70 m	2
CAMERA 1	16,10 mq	18,70 mq	1	18,70 mq	2,70 m	2
CAMERA 2	9,80 mq	11,40 mq	1	11,40 mq	2,70 m	2



BAGNO	4,90 mq	6,10 mq	1	6,10 mq	2,70 m	2
BALCONE	6,90 mq	7,90 mq	0,25	1,98 mq	0,00 m	2
CANTINA DI PERTINENZA	6,60 mq	7,70 mq	0,20	1,54 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				73,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,62 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato nelle date del 17/07/2024 (accesso negativo) e 30/08/2024; ulteriori verifiche presso il bene sono state effettuate in data 23/12/2024.

Si prega nel merito di prendere atto delle seguenti note:

- le superfici nette dei locali sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- la superficie indicata potrebbe scontare una, seppur minima, approssimazione in virtù della presenza, in sede di sopralluogo di mobilio e materiale vario ingombrante.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO	10,70 mq	10,80 mq	0,40	4,32 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,32 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato nelle date del 17/07/2024 (accesso negativo) e 30/08/2024; ulteriori verifiche presso il bene sono state effettuate in data 23/12/2024.

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 4 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1999 al 04/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 885, Part. 146, Sub. 49 Categoria A2

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

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

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2019 Pratica n. RM0272681 in atti dal 06/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 86174.1/2019)
- VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/1919 in atti dal 28/07/1998 RETTIFICA PARTITA (n. F4362/1998)
- COSTITUZIONE del 27/07/1998 in atti dal 27/07/1998 CLASSAMENTO PARTITA 426223 (n. F04362.1/1998)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1999 al 04/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 885, Part. 146, Sub. 73 Categoria C6

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

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

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2019 Pratica n.RM0273353 in atti dal 06/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 86507.1/2019)
- VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/1919 in atti dal 28/07/1998 RETTIFICA PARTITA (n. F4362/1998)
- COSTITUZIONE del 27/07/1998 in atti dal 27/07/1998 CLASSAMENTO PARTITA 426223 (n. F04362.1/1998)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	885	146	49	6	A2	6	5,5 vani	Totale: 80 m² Totale:esl use aree scoperte: 77 m² mq	894,76 €	2 - S1	



Corrispondenza catastale

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

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

APPARTAMENTO

- errori nella rappresentazione della conformazione planimetrica (sagoma/perimetro)
- lievi errori nella graficizzazione delle murature (spessore)
- lievi errori nella graficizzazione delle finestre (ubicazione/dimensione)
- diversa distribuzione interna

CANTINA

- errata indicazione altezza
- errori di rappresentazione (aventi una minima incidenza sulla superficie netta interna)

Per regolarizzare le difformità riscontrate coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia (Cfr. cap. "Regolarità Edilizia") risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 600,00. Tali costi ricomprendono anche quelli relativi allo scorporo, dall'appartamento, della cantina, con costituzione, relativamente a quest'ultima, di una nuova e distinta U.I.U..

I suddetti costi sono ricompresi della decurtazione operata nel capitolo regolarità edilizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	885	146	73	6	C6	12	11 mq	Totale: 11 mq	44,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti salva l'errata indicazione altezza (la stessa potrebbe essere riferita a



quella media dell'intero locale autorimessa)

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

I suddetti costi sono ricompresi della decurtazione operata nel capitolo regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

Nulla da precisare salvo quanto riportato nel capitolo "Patti".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Nulla da precisare salvo quanto riportato nel capitolo "Patti" del bene n° 1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE E VINCOLI ALLA LIBERA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati è stato costruito su aree concesse in diritto di superficie (ex art.35 L. 865/1971) dal Comune di Roma alla Società **** Omissis **** - con atto di Convenzione a rogito del notaio Luigi Gallori del 27 Luglio 1988 rep. 8, trascritto a Roma il 04/08/1988 al n. 43606 di formalità. L'intervento è ricompreso all'interno del Piano di Zona C/5 "Cecchignola Sud" - Comparto "D/parte"; per quanto riguarda i limiti, le modalità e le obbligazioni per l'esercizio del diritto di superficie si rimanda espressamente alla documentazione allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura ed alle norme in essa richiamate, anticipando nel merito quanto segue:

- alla **** Omissis **** sono state assegnate le aree comprese nel suddetto Piano di Zona per la realizzazione di 12.100 mc residenziali effettivi (corrispondenti a mc 13445 virtuali) e di 1.273 mc non residenziali effettivi (corrispondenti a mc 1.414 virtuali).

- la concessione del diritto di superficie ha una durata di 99 anni e potrà essere rinnovata (rinnovo oneroso) ad istanza del concessionario o suoi aventi causa, salvo che il Comune, nei casi previsti in Convenzione, decida altrimenti;

- in base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione dell'intero Piano di Zona, il Corrispettivo di Concessione relativo all'intervento in oggetto (Intervento della ##) è stato provvisoriamente



determinato dall'Amministrazione Comunale come segue:

- a) lire 265.305.000 quale quota provvisoria (acconto), soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area;
- b) lire 112.135.580 quale quota per oneri di urbanizzazione;

- gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree dell'intero Piano di zona saranno a carico (pro – quota in base alla cubatura assegnata) del Concessionario o suoi aventi causa (Cfr. comma 12 art 35 Legge 865/71);

- nel merito l'Amministrazione Comunale ha fornito, in data 08/11/2024, i seguenti chiarimenti: "[...] ad oggi, non è ancora stato determinato il costo definitivo del Piano di Zona. Purtroppo, sono attualmente in corso le verifiche propedeutiche dell'acquisizione del Piano al Patrimonio Capitolino, anche presso la competente struttura capitolina. All'esito di dette verifiche, laddove risultassero sussistenti i presupposti per la definita acquisizione, potrà procedersi all'individuazione del conguaglio[...]"

Si prega nel merito di prendere atto che di tale eventuale "conguaglio", ad oggi indeterminato e non determinabile in questa sede, si dovrà fare carico, quando definitivamente accertato dall'Amministrazione, l'aggiudicatario o suoi aventi causa.

Il «conguaglio» riveste infatti natura giuridica di obbligazione "propter rem" e quindi gravante via via sui titolari di diritti reali dei beni in quanto derivante dalla legge l'art. 35, comma 12, L. n. 865/71.

Dalle informazioni reperite presso la Regione Lazio, è emerso quanto segue: "[...] La Società **** Omissis ****, nell'ambito del Bando di concorso per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi, ai sensi della legge 457/78 (progetto biennale 1980/1981), risulta ammessa a finanziamento, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3087/bis del 10/05/1983, per un mutuo massimo concedibile di Lire 1.600 milioni, finalizzato alla realizzazione di 40 alloggi nel Comune di Roma. Come si deduce dal D.P.G.R.L. n. 1718 del 01/08/1988, veniva concesso un contributo sul previsto mutuo, elevato a Lire 2.000 milioni, per l'intervento da realizzare a cura della **** Omissis ****. La spesa annua, determinata provvisoriamente in Lire 264.655.000, inerente il menzionato contributo, andava corrisposta direttamente all'istituto di credito mutuante **** Omissis ****, secondo le modalità di erogazione esplicitate nello stesso Decreto. Tale intervento edilizio, fruente del contributo di cui alla legge 457/78, risulta localizzato nel Comune di Roma – piano di zona C5 Cecchignola Sud - comparto D/p, come si evince anche dalla Convenzione, per la concessione del diritto di superficie, Rep. n. 8/ Racc. n. 4 del 27 luglio 1988 (a rogito Notaio Luigi Gallori)[...]"

Il M.I.T - "Divisione 3 - Indizzi e programmi per l'edilizia abitativa", in merito alla presenza di eventuali contributi pubblici erogati per la realizzazione dell'intervento edilizio in oggetto, non ha rilevato "[...] profili di competenza[...]"

Con Atto (scrittura privata autenticata) a rogito del notaio Domenici Luca del 27/11/2024 rep. 6683 (Trascritto in data 28/11/2024 al numero 108292 di RP), Roma Capitale ed il debitore esecutato hanno rimosso (ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della L. 448/98) l'obbligo convenzionale del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione; in conseguenza di tale affrancazione dai vincoli di cui alla Convenzione originaria, le porzioni immobiliari pignorate possono essere alienate a libero mercato. Ai sensi dell'articolo 31 comma 49 quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva "[...] fatti salvi quelli eventualmente stabiliti sulla base di ciascun canale di finanziamento [...]".

Ai fini della stima, preso atto dell'affrancazione dai vincoli (prezzo massimo di cessione e locazione e vincoli soggettivi) di cui alla Convenzione, assume rilevanza, l'applicabilità o meno alla procedura esecutiva nonché all'aggiudicatario in una futura rivendita, dei vincoli (alla libera circolazione degli immobili) riconducibili al contributo pubblico erogato. Tale valutazione non può che essere demandata al Giudice dell'Esecuzione, anche in considerazione dei diversi orientamenti registrati in merito a tale questione (a partire dalla Legge di Bilancio 2021) e della tipologia del debitore esecutato, che non coincide né con l'originario costruttore né con il primo acquirente. Nel merito, seppur riferita a vendite ordinarie a libero mercato, si allega alla presente, per le



opportune valutazioni, la nota della Regione Lazio dell'aprile 2023, inviata al Consiglio del Notariato, con la quale l'Ente, con riferimento all'edilizia agevolata, ha ribadito il concetto della permanenza nel tempo (ai sensi del comma 2 art. 20 L. 179/1992) dei vincoli (con specifico riferimento a quelli soggettivi) riconducibili al finanziamento concesso. Lo stesso Ente, in tale circostanza, ha confermato inoltre che in assenza di tali requisiti si dovrà procedere alla restituzione del contributo pubblico.

In coda alla Perizia si è indicato un importo di massima che potrebbe essere detratto dal valore del compendio, così come stimato, qualora si propenda per l'applicazione anche in sede esecutiva dei vincoli "soggettivi" di cui al finanziamento/contributo pubblico erogato. Tale importo tiene conto (in maniera sommaria) degli effetti sulla stima, ovvero sul prezzo a base d'asta, dei limiti imposti alla platea degli offerenti, in virtù dell'eventuale applicazione dei suddetti limiti soggettivi (impossidenza, residenza, reddito medio basso ecc.).

Con riferimento al dettaglio dei requisiti soggettivi e delle procedure connesse, si rimanda alla normativa, ai regolamenti ed alle determinate emanati dalla Regione Lazio (Cfr. tra gli altri, LR 12/1999 e Determinazione 30 settembre 2024, n. G12760 - Legge 5 agosto 1978, n. 457 e ss. mm. e ii. Edilizia agevolata. Variazione dei limiti di reddito per l'accesso ai benefici dell'edilizia agevolata. Biennio 2024-2026).

Si precisa altresì che per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dall'Amministrazione la "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di proprietà (c. 47 art. 31 L. 448/98). Da un calcolo di massima effettuato con il simulatore messo a disposizione dall'Amministrazione comunale (allegato alla presente ovvero depositato nel fascicolo della procedura), gli oneri relativi alla "trasformazione" sarebbero oggi quantificabili in euro 8.000,00 circa (al netto degli oneri accessori relativi alla stipula della Convenzione integrativa). Si precisa che tale importo potrà variare sia in considerazione della data effettiva di stipula della convenzione integrativa relativa alla "trasformazione" sia in considerazione della preventiva determinazione ovvero dell'effettuato pagamento, già in tale circostanza, del "conguaglio" testé indicato (l'importo corrisposto quale "conguaglio" deve essere detratto dagli oneri per la "trasformazione"). Così come già evidenziato il rinnovo del diritto di superficie (nel caso in cui non si proceda alla preventiva "trasformazione") potrà essere concesso, a giudizio dell'Amministrazione, previo pagamento di un corrispettivo da determinarsi con le regole e norme vigenti al momento della richiesta.

Si precisa e si prega di prendere atto che ai fini della stima non si è tenuto conto di tali oneri avendo reperito quali "comparabili" (metodo del confronto) immobili simili compravenduti per il diritto di proprietà superficaria già affrancati (con oneri a carico del venditore) così come quello in oggetto. Nei prezzi di vendita di tali "comparabili" ovvero in sede di contrattazione tra le Parti, si sono considerati in quanto espressamente evidenziati sia il diritto compravenduto (proprietà superficaria) sia gli eventuali futuri oneri in capo all'acquirente (seppur come detto, con riferimento al "conguaglio" ad oggi ancora indeterminati).

ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO

In data 07/12/1992 è stato stipulato Atto d'Obbligo con rep. 95610 a rogito del Notaio Maurizio Misurale che, con riferimento al progetto (n.70238/91) approvato il 23/10/1992 dal Comune di Roma, vincola tra l'altro la società costruttrice per se ed aventi causa "[...] a mantenere permanentemente una superficie di mq. 1071= più mq. 1.175= scoperti a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio ed una superficie di mq. 550= a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione[...]a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi[...]a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi, al piano interrato, al piano terra ed al quinto al servizio dell'edificio[...]" (Cfr. Atto d'Obbligo allegato alla presente Perizia).

Si precisa che sussiste inoltre precedente Atto d'Obbligo stipulato per il rilascio della originaria Concessione Edilizia a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma del 07/03/1991 rep. 79606 regolarmente trascritto (Cfr.



Nota trascrizione allegata alla presente).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda, nel merito, a quanto già evidenziato/riportato nel capitolo "Patti" del bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta discreto.

Lo stato di conservazione della cantina risulta normale all'uso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

Le parti comuni sono quelle indicate nel Regolamento di Condominio depositato in Atti del Notaio Nicola Cinotti in data 03/06/1991 rep. 47519; lo stesso si riferisce al complesso immobiliare sito in Roma, Piano di Zona C/5 (Cecchignola Sud), Comparto D/parte, costituito da due corpi di fabbrica distinti come segue:

- Fabbricato "A" servito dalle scale A e B con accesso rispettivamente dai numeri civici 113 e 115 di via Abigalle Zanetta

- Fabbricato "B" servito dalle scale C e D con accesso rispettivamente dai numeri civici 82 e 86 di via Beata Savina Petrilli

I due corpi di fabbrica sono collegati da un cortile transitabile pedonalmente che copre un piano interrato adibito ad autorimessa (accessibile dal civico 84 di via Beata Savina Petrilli).

Sono di proprietà ed uso comune "[...] a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, i locali, cose, impianti dell'edificio che in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino e del costruttore venditore[...]". Nel merito, per le opportune specifiche, si rimanda al Regolamento allegato alla presente Perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

I millesimi di proprietà del bene pignorato sono i seguenti:

- Tabella A: 19,60 millesimi
- Tabella B: 21,60 millesimi
- Tabella C: 58,00 millesimi
- Tabella D: 23,80 millesimi (posto auto 17 - Cfr. bene n° 2 pignorato - di cui al presente Lotto Unico)
- Tabella E: 77,70 millesimi



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda a quanto già evidenziato/riportato nel capitolo "Parti Comuni" del bene n° 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

Il bene pignorato, costituito da un appartamento (con cantina - n° 34 - di pertinenza) ubicato in via Beata Savina Petrilli 86 - Edificio "B" - Scala "D" - int. 4 - piano 2° (piano S1 la cantina), è parte di un complesso edilizio edificato, a cavallo tra gli anni '80 e '90, nel "QUARTIERE XXXI - GIULIANO DALMATA" (Municipio IX), zona "Cecchignola". Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata ed agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C5 - "Cecchignola Sud" comparto D/p) attraverso il quale sono stati realizzati (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), due corpi di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituiti da più scale con ascensore e comprensivi di aree e spazi comuni, locali accessori, parcheggi coperti e relativi spazi di manovra. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e senza indagini di carattere invasivo/specialistico, l'edificio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato con struttura in c.a., solai in latero - cemento e tamponatura a "cassetta", in parte intonacata e tinteggiata, ed in parte rifinita a "cortina". Esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale.

L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio/dispensa, due camere, bagno e balcone. Lo stesso risulta dotato di infissi esterni in legno, avvolgibili in PVC e grate di protezione; le porte interne sono in legno (no massello). Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica dell'angolo cottura e del bagno (rivestimento parziale). I pavimenti sono stati realizzati in parte in gress o similari ed in parte in parquet o similari. Per quanto non evidenziato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. sanitaria autonomo con radiatori in alluminio; la caldaia, posta in un vano dedicato ubicato sul balcone, è dotata di scarico dei fumi a parete (ovvero collegato presumibilmente alla canna fumaria condominiale).

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti: si precisa che durante il sopralluogo non è stato



possibile verificare la corretta e completa funzionalità degli stessi.

La cantina di pertinenza è composta da un vano unico avente accesso da corridoio comune; le finiture e lo stato di manutenzione risultano ordinarie/normali all'uso.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Con riferimento alle descrizioni di carattere generale, si rimanda a quanto già evidenziato/riportato nel capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti" del bene n° 1.

Il bene pignorato è costituito da un posto auto in autorimessa condominiale, accessibile, dal civico 84 di via Beata Savina Petrilli, a mezzo di una rampa carrabile e spazi di manovra comuni. E' possibile raggiungere l'autorimessa anche attraverso il vano scale - ascensore che serve gli ulteriori beni di cui al compendio pignorato (appartamento e cantina). Per quanto non indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Perizia.

Presso l'Amministratore del Condominio è stata reperita la SCIA antincendio in corso di validità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato unitamente alla moglie.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

L'immobile risulta nella disponibilità dal debitore esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. DOMENICO VITAGLIANO	23/04/1999	244347	11863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	28/04/1999	31286	19685
		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;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. DOMENICO VITAGLIANO	23/04/1999	244347	11863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	28/04/1999	31286	19685
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 05/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 10/08/2006
Reg. gen. 109582 - Reg. part. 29186
Quota: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Importo: € 97.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 19/02/2019
Reg. gen. 18785 - Reg. part. 3294
Quota: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Importo: € 309.874,13
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 103.291,37
Note: LA PRESENTE COSTITUISCE RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE DEL 30/03/1999 AI NN. 22526/7125. ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO È IL **** Omissis **** CON SEDE IN , CODICE FISCALE **** Omissis ****. GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ESPRESSI IN LIRE. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA'IMMOBILIARE IL 30/03/1999 AI NN. 22526/7125, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO. SI PRECISA CHE CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO DOMENICO VITAGLIANO DA ROMA DEL 23/04/1999, REP. 244347, TRASCritto PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 28/04/1999 AI NN. 31286/19685 I TERZI DATORI DI IPOTECA, I SIGG. **** Omissis **** E **** Omissis ****, HANNO VENDUTO GLI IMMOBILI OGGETTO DI RINNOVAZIONE AL SIG. **** Omissis ****, DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZIONE.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 04/08/2023
Reg. gen. 102794 - Reg. part. 15729
Quota: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Importo: € 10.175,52



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.087,76

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 31/08/2023
Reg. gen. 108290 - Reg. part. 79910
Quota: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 05/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 10/08/2006
Reg. gen. 109582 - Reg. part. 29186
Quota: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Importo: € 97.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 19/02/2019
Reg. gen. 18785 - Reg. part. 3294
Quota: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Importo: € 309.874,13
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 103.291,37
Note: LA PRESENTE COSTITUISCE RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE DEL 30/03/1999 AI NN. 22526/7125. ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO È IL **** Omissis **** CON SEDE IN , CODICE FISCALE **** Omissis ****. GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ESPRESSI IN LIRE. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA'IMMOBILIARE IL 30/03/1999 AI NN. 22526/7125, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO. SI PRECISA CHE CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO DOMENICO VITAGLIANO DA ROMA DEL 23/04/1999, REP. 244347, TRASCRITTO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 28/04/1999 AI NN. 31286/19685 I TERZI DATORI DI IPOTECA, I SIGG. **** Omissis **** E **** Omissis ****, HANNO VENDUTO GLI IMMOBILI OGGETTO DI



RINNOVAZIONE AL SIG. **** Omissis ****, DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA NELL'ORIGINARIA NOTA DI ISCRIZIONE.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 04/08/2023

Reg. gen. 102794 - Reg. part. 15729

Quota: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Importo: € 10.175,52

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 5.087,76

Trascrizioni

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

Trascritto a ROMA il 31/08/2023

Reg. gen. 108290 - Reg. part. 79910

Quota: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

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

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

– Rete Ecologica: Nulla da segnalare

– Carta della qualità: Nulla da segnalare

– PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda, nel merito, a quanto già evidenziato/riportato nel capitolo "Normativa urbanistica" del bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86,
EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1**

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 gli anni '80 e '90 e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti Titoli:

- Concessione Edilizia 679/C del 03/07/1987 (prot. 45264/1984 - Nuovi Tipi prot. 988 del 10/01/1985)

In data 05/09/1991 è stata inoltre rilasciata l'Abitabilità n° 163.

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

Presso l'UCE (Ufficio Condono Edilizio) non sono state rinvenute pratiche di cui alla sanatoria "straordinaria" riguardanti il compendio pignorato.

APPARTAMENTO

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi ed il grafico di cui alla Concessione Edilizia:

- a) differenze sulla conformazione planimetrica dell'appartamento senza aumento sostanziale di superficie e volume (verifica effettuata con riferimento alla singola unità immobiliare pignorata); tale diversa conformazione incide, seppur limitatamente, sulla superficie calpestabile del balcone (minore consistenza realizzata)
- b) diversa distribuzione interna (comprese le difformità circa l'ubicazione e le dimensioni dei cavedi);
- d) modifica dei prospetti (lievi differenze sull'ubicazione/dimensione di alcune finestre e/o porte/finestre)
- e) modifiche alle strutture soprattutto nella zona adiacente all'ascensore (verifica effettuata esclusivamente sulla scorta del grafico "architettonico" reperito ed al netto di indagini invasive/specialistiche sulle strutture stesse).

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

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

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

"[...] 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di



inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

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

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

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

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

- le recenti linee guida ("Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)") emanate dal MIT sono state fornita da tale Ente "[...]a titolo informativo e non hanno valore vincolante. Esse rappresentano orientamenti applicativi che possono essere soggetti ad integrazioni o aggiornamenti [...]."

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

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

- contrasto tra quanto definito in dettaglio dalla norma regionale (L. 15/2008) circa le "variazioni essenziali" e le novità introdotte dalla nuova norma nazionale "salva casa" circa le Tolleranze costruttive; in particolare, in taluni casi, i nuovi limiti indicati per le Tolleranze costruttive (seppur riferiti alla singola unità immobiliare)



risultano (paradossalmente) superiori a quelli imposti dalla Legge Regionale circa le fattispecie costituenti "variazioni essenziali" (es. limiti percentuali sugli aumenti di superficie e volume - pari al 2% - anche per le opere antecedenti al 24/05/2024)

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

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

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

- incertezza circa la corretta individuazione ed il "confine" tra le due discipline previste dall'art. 36 bis, ovvero la "disciplina urbanistica" (vigente al momento della presentazione della domanda) e "i requisiti prescritti dalla disciplina edilizia" (vigente al momento della realizzazione). Secondo l'UNITEL di "[...] difficile definizione risulta la "disciplina urbanistica" che potrebbe ricomprendere tutti gli strumenti pianificatori sovraordinati, territoriali, settoriali, di ogni livello e i piani regolatori comunali ma anche le norme sull'attività costruttiva; infatti, la legge fondamentale urbanistica, la 1150/1942, è assorbente anche dell'attività edilizia e ne fa espresso riferimento[...]" . La stessa Associazione ritiene pertanto necessario "[...] chiarire il significato delle due discipline affinché tutti gli attori coinvolti nei procedimenti di sanatoria siano in grado di definirne i percorsi amministrativi e tecnici[...]" . Un primo chiarimento è stato fornito con le linee guidate del MIT testé indicato ma sul quale sono stati già palesati alcuni 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. Non è possibile tra l'altro escludere su tali aspetti, che gli uffici tecnici regionali si riservino di valutare anche lo stato di conformità e vulnerabilità sismica alla disciplina NTC 2018 vigente (se del caso estesa all'intera unità strutturale). Tutto ciò incide ovvero potrebbe incidere sulla pratica di regolarizzazione e sui relativi oneri.

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

CANTINA

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi ed il grafico di cui alla Concessione:

- a) differenze sulla conformazione planimetrica della cantina con ampliamento della superficie su corridoio comune (intervento riconducibile alla realizzazione originaria del fabbricato - Cfr. planimetria catastale)
- b) lieve differenza altezza netta interna (comunque in tolleranza ai sensi dell'art. 34 bis DPR 380/2001)



c) modifiche alle strutture (verifica effettuata esclusivamente sulla scorta del grafico "architettonico" reperito ed al netto di indagini invasive/specialistiche sulle strutture stesse).

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

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

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

POSTO AUTO

Il sottoscritto Esperto Stimatore, in considerazione delle indagini esperite, non ha rilevato sostanziali difformità tra il posto auto la planimetria di progetto.

Vista la complessità tecnico - legale delle questioni trattate, il cui accertamento è demandato, in più di un caso, ad accertamenti invasivi/specialistici (estesi, quando occorra, all'intero edificio) non effettuati in questa sede nonché a valutazioni/precisazioni degli Enti competenti, non è possibile attestare/verificare in maniera compiuta, la legittimità urbanistico - edilizia del compendio pignorato. L'incertezza rilevata si riflette anche sulla precisa e puntuale individuazione della decurtazione da operare in merito alla legittimità urbanistico - edilizia, che varia al variare delle valutazioni/precisazioni delle Amministrazioni coinvolte nonché dell'esito dei futuri accertamenti. Viene pertanto applicata una decurtazione dal valore di Stima pari al 7% 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 le regolarizzazioni catastali evidenziate nei capitoli dedicati.

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

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero 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 né al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

Si precisa, con riferimento all'intero compendio, che non sono state reperite le Certificazioni degli Impianti né l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'appartamento. Presso l'Amministratore del Condominio è stata reperita la SCIA antincendio dell'autorimessa in corso di validità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

Si rimanda a quanto già rappresentato nel Capitolo "Regolarità edilizia" del bene n° 1.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 86, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 2-S1

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

L'Amministratore di Condominio, alla data del 10/04/2025 ha rappresentato a mezzo email al sottoscritto, che le pendenze del debitore esecutato, relative alle ultime due gestioni per l'intero compendio pignorato, risultavano pari a circa 4.000,00 euro. Tale importo è stato cautelativamente detratto dal valore di stima.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI N. 84, INTERNO 17, PIANO S1

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

Si rimanda, nel merito, a quanto già evidenziato/riportato nel capitolo "Vincoli ed oneri condominiali" del bene n° 1.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato della Proprietà Superficiaria del bene pignorato 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 simili presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

- dati utili reperiti da recenti compravendite relative a beni simili ubicati nello stesso complesso immobiliare (Cfr. nel merito quanto già evidenziato nel Capitolo "Patti")

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

- dati utili reperiti da recenti compravendite relative a beni simili ubicati nello stesso complesso immobiliare

Immobile 1 - Appartamento Via Beata Savina Petrilli n. 86 + cantina e posto auto

Diritto compravenduto: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Effettuata Affrancazione: SI

Caratteristiche principali: appartamento simile (salva una diversa distribuzione interna) a quello oggetto di stima

Piano: Primo (appartamento) - S1 (cantina e posto auto)

Stato palazzina: stessa palazzina bene pignorato

Stato appartamento: n.d.

Disponibilità: libero

Altre caratteristiche: n.d.

Riscaldamento: autonomo

Prezzo pagato: 225.000,00

Superficie: circa 77 mq (ipotizzata pari o prossima a quella catastale parametrata)

Prezzo unitario: (225.000,00/77) 2.900,00 euro/mq circa

Immobile 2 - Appartamento Via Abigail Zanetta nn. civv. 113 e 115 + cantina e posto auto

Diritto compravenduto: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Effettuata Affrancazione: SI

Caratteristiche principali: appartamento composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone a livello

Piano: Secondo (appartamento) - S1 (cantina e posto auto)

Stato palazzina: stesso complesso immobiliare bene pignorato



Sato appartamento: n.d.
Disponibilità: libero
Altre caratteristiche: n.d.
Riscaldamento: autonomo
Prezzo pagato: 160.000,00
Superficie: circa 60 mq (ipotizzata pari o prossima a quella catastale parametrata)
Prezzo unitario: (160.000,00/60) 2.700,00 euro/mq circa

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato della PROPRIETA SUPERFICIARIA (di cui all'EDILIZIA CONVENZIONATA) pari a circa 2.800,00 euro. Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento al "taglio" di superficie, al livello di piano, all'esposizione su due lati, nonché allo stato di conservazione ed alla qualità delle finiture interne, il sottoscritto ha ritenuto di poter attribuire allo stesso un valore di 3.000,00 euro al mq.

Si prega di prendere atto che della situazione rilevata 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1

Il bene pignorato, costituito da un appartamento (con cantina n. 34 di pertinenza) ubicato in via Beata Savina Petrilli 86 - Edificio "B" - Scala "D" - int. 4 - piano 2° (piano S1 la cantina), è parte di un complesso edilizio edificato, a cavallo tra gli anni '80 e '90, nel "QUARTIERE XXXI - GIULIANO DALMATA" (Municipio IX), zona "Cecchignola". Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata ed agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C5 - "Cecchignola Sud" comparto D/p) attraverso il quale sono stati realizzati (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), due corpi di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituiti da più scale con ascensore e comprensivi di aree e spazi comuni, locali accessori, parcheggi coperti e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio/dispensa, due camere, bagno e balcone. La cantina di pertinenza è composta da un vano unico avente accesso da corridoio comune. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 73 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 885, Part. 146, Sub. 49, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 220.000,00

Valore arrotondato.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1
Il bene pignorato, costituito da un posto auto in autorimessa condominiale ubicato in via Beata Savina Petrilli 84 - int. 17 - piano S1, è parte di un complesso edilizio edificato, a cavallo tra gli anni '80 e '90,



nel "QUARTIERE XXXI - GIULIANO DALMATA" (Municipio IX), zona "Cecchignola". Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata ed agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C5 - "Cecchignola Sud" comparto D/p) attraverso il quale sono stati realizzati (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), due corpi di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituiti da più scale con ascensore e comprensivi di aree e spazi comuni, locali accessori, parcheggi coperti e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 4 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 885, Part. 146, Sub. 73, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1	73,62 mq	3.000,00 €/mq	€ 220.860,00	100,00%	€ 220.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1	4,32 mq	3.000,00 €/mq	€ 12.960,00	100,00%	€ 13.000,00
Valore di stima:					€ 233.000,00

Valore di stima: € 233.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione relativa alla situazione urbanistica e/o catastale	7,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	4000,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	3,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	5,00	%



Valore finale di stima: € 195.000,00

Valore arrotondato.

Qualora si propenda per l'applicazione anche in sede esecutiva dei vincoli "soggettivi" di cui al finanziamento/contributo pubblico erogato, circostanza che determina delle limitazioni alla platea degli offerenti, si potrebbe applicare un'ulteriore decurtazione pari a 10.000,00 euro dal Valore finale sopra riportato. Circa tale decurtazione (derivante da una valutazione sommaria) si rimanda alle valutazioni del Giudice (Cfr. nel merito quanto già evidenziato nel capitolo "Patti").

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 05/05/2025

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1

Il bene pignorato, costituito da un appartamento (con cantina n. 34 di pertinenza) ubicato in via Beata Savina Petrilli 86 - Edificio "B" - Scala "D" - int. 4 - piano 2° (piano S1 la cantina), è parte di un complesso edilizio edificato, a cavallo tra gli anni '80 e '90, nel "QUARTIERE XXXI - GIULIANO DALMATA" (Municipio IX), zona "Cecchignola". Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata ed agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C5 - "Cecchignola Sud" comparto D/p) attraverso il quale sono stati realizzati (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), due corpi di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituiti da più scale con ascensore e comprensivi di aree e spazi comuni, locali accessori, parcheggi coperti e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio/dispensa, due camere, bagno e balcone. La cantina di pertinenza è composta da un vano unico avente accesso da corridoio comune. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 73 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 885, Part. 146, Sub. 49, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera" - T3" (Art.44,Art.45,Art.48 NTA) - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1

Il bene pignorato, costituito da un posto auto in autorimessa condominiale ubicato in via Beata Savina Petrilli 84 - int. 17 - piano S1, è parte di un complesso edilizio edificato, a cavallo tra gli anni '80 e '90, nel "QUARTIERE XXXI - GIULIANO DALMATA" (Municipio IX), zona "Cecchignola". Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata ed agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C5 - "Cecchignola Sud" comparto D/p) attraverso il quale sono stati realizzati (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), due corpi di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituiti da più scale con ascensore e comprensivi di aree e spazi comuni, locali accessori, parcheggi coperti e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 4 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 885, Part. 146, Sub. 73, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda, nel merito, a quanto già evidenziato/riportato nel capitolo "Normativa urbanistica" del bene n° 1.



Prezzo base d'asta: € 195.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 875/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 86, edificio B, scala D, interno 4, piano 2-S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 885, Part. 146, Sub. 49, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	73,62 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta discreto. Lo stato di conservazione della cantina risulta normale all'uso.		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un appartamento (con cantina n. 34 di pertinenza) ubicato in via Beata Savina Petrilli 86 - Edificio "B" - Scala "D" - int. 4 - piano 2° (piano S1 la cantina), è parte di un complesso edilizio edificato, a cavallo tra gli anni '80 e '90, nel "QUARTIERE XXXI - GIULIANO DALMATA" (Municipio IX), zona "Cecchignola". Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata ed agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C5 - "Cecchignola Sud" comparto D/p) attraverso il quale sono stati realizzati (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), due corpi di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituiti da più scale con ascensore e comprensivi di aree e spazi comuni, locali accessori, parcheggi coperti e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio/dispensa, due camere, bagno e balcone. La cantina di pertinenza è composta da un vano unico avente accesso da corridoio comune. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 73 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato unitamente alla moglie.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BEATA SAVINA PETRILLI n. 84, interno 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 885, Part. 146, Sub. 73, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	4,32 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta normale all'uso.		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un posto auto in autorimessa condominiale ubicato in via Beata Savina Petrilli 84 - int. 17 - piano S1, è parte di un complesso edilizio edificato, a cavallo tra gli anni '80 e '90, nel "QUARTIERE XXXI - GIULIANO DALMATA" (Municipio IX), zona "Cecchignola". Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata ed agevolata in diritto di superficie (Piano di Zona C5 - "Cecchignola Sud" comparto D/p) attraverso il quale sono stati realizzati (all'interno di un più ampio complesso immobiliare), due corpi di fabbrica pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituiti da più scale con ascensore e comprensivi di aree e spazi comuni, locali accessori, parcheggi coperti e relativi		



	spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti sono anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 4 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dal debitore esecutato.

