TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 620/2025 del R.G.E.

contro

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

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

SOMMARIO

Incarico 6

Premessa 6

Descrizione 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 6

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 7

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 7

Lotto Unico 7

Titolarità 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 8

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 8

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 8

Confini 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 9

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 9

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 9

Consistenza 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 9

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 10

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 10

Cronistoria Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 11

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 12

Dati Catastali 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 13

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 13

Precisazioni 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 14

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 14

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 14

Patti 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 14

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 14

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 14

Stato conservativo 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 15

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 15

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 15

Parti Comuni 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 15

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 16

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 16

Servitù, censo, livello, usi civici 17

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 17

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 17

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 17

Caratteristiche costruttive prevalenti 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 17

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 18

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 18

Stato di occupazione 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 18

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 19

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 20

Provenienze Ventennali 20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 20

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 21

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 22

Formalità pregiudizievoli 23

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 23

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 24

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 25

Normativa urbanistica 26

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 26

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 28

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 28

Regolarità edilizia 28

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 28

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 30

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 31

Vincoli od oneri condominiali 33

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3 33

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1 33

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1 33

Stima / Formazione lotti 34

Riepilogo bando d'asta 42

Lotto Unico 42

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 620/2025 del R.G.E. 45

Lotto Unico 45

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

INCARICO

All'udienza del 24/12/2025, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Egidio Albornoz, 7 - 00100 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it;architettoalessandroni@gmail.com, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Tel. 392 2220882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra che a sua volta è parte di un complesso edilizio residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile, sorvegliato da servizio di guardiania.
Le parti comuni, quali ingresso e androne, si presentano in condizioni manutentive più che buone. L'immobile è servito da ascensore e vano scale.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terzo della scala "A" e si compone di:
- soggiorno;
- cucina;
- disimpegno;
- bagno;
- camera matrimoniale;
- balcone;
- terrazzo.

Le condizioni generali dell'unità risultano buone, sia per quanto attiene allo stato delle finiture interne che per l'organizzazione e fruibilità degli spazi. L'illuminazione naturale è buona in tutti gli ambienti e le finiture risultano in buono stato di manutenzione.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

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

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

L'unità oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra che a sua volta è parte di un complesso edilizio residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile, sorvegliato da servizio di guardiania. Trattasi del medesimo edifico del bene 1.
Il bene in esame è un posto auto all'interno di un box, distinto con il numero interno 8, situato a fianco al box int. 9 (bene 3) e servito dalla corsia di accesso e distribuzione condominiale.
Il posto auto è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, all'interno dell'autorimessa condominiale, accessibile mediante rampa carrabile e spazi di manovra comuni.
Le condizioni generali e lo stato manutentivo risultano buoni, coerenti con la tipologia di bene e con l'utilizzo cui è destinato.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

L'unità oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra che a sua volta è parte di un complesso edilizio residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile, sorvegliato da servizio di guardiania. Trattasi del medesimo edifico del bene 1.
Il bene in esame è un posto auto all'interno di un box, distinto con il numero interno 9, situato a fianco al box int. 8 (bene 2) e servito dalla corsia di accesso e distribuzione condominiale.
Il posto auto è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, all'interno dell'autorimessa condominiale, accessibile mediante rampa carrabile e spazi di manovra comuni.
Le condizioni generali e lo stato manutentivo risultano buoni, coerenti con la tipologia di bene e con l'utilizzo cui è destinato.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

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)

L'esecutato diventa proprietario per successione (testamento) a seguito del decesso avvenuto il********* del coniuge, che aveva acquistato l'immobile il 15.07.2005.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Come verificato in sede di sopralluogo del 16/02/2026 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con: vano scale e ascensore condominiali, unità immobiliare vicinale sub 173, distacco su area del supercondominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Come verificato in sede di sopralluogo del 16/02/2026 l'immobile oggetto della presente procedura (box int. 8) risulta confinante con: box interno 7, box interno 9 e area di manovra comune.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Come verificato in sede di sopralluogo del 16/02/2026 l'immobile oggetto della presente procedura (box int. 9) risulta confinante con: box interno 8, muro perimetrale verso interrato e area di manovra comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,71 m	3
Terrazzo	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	3
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**65,35 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,35 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Sul balcone è presente un'armadiatura fissa a protezione degli impianti tecnici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**18,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/04/2005** al **15/07/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 174, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Piano 3
Dal **15/07/2005** al **22/03/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 174, Zc. 6 Categoria A6 Cl.6, Cons. 4 vani Piano 3
Dal **22/03/2012** al **21/05/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 174, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

		Piano 3
Dal **21/05/2016** al **25/09/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 174, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 65 m^2 Totale escluse aree scoperte: 60 mq Piano 3
Dal **25/09/2023** al **30/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 174, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 65 m^2 Totale escluse aree scoperte: 60 mq Rendita € 650,74

Gli intestati dal 22.03.2012 al 21.05.2016 derivano da: "Atto del 22/03/2012 Pubblico ufficiale FENOALTEA PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 22332 - COMPRAVENDITA"; poi l'intestato viene variato (e torna quello precedente) il 21.05.2016 per: "Atto giudiziale DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 21/05/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10837 Sede E51 Registrazione Volume 14418 n. 103715 registrato in data 19/09/2016 - SENTENZA MODIFICATIVA DELL'ESERCIZIO DI DIRITTI REALI Voltura n. 92846.1/2024 - Pratica n. RM0469954 in atti dal 29/07/2024"

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/04/2005** al **15/07/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 109, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 m^2 Piano S1
Dal **15/07/2005** al **22/03/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 109, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 m^2 Piano S1
Dal **22/03/2012** al **21/05/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 109, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 m^2 Piano S1
Dal **21/05/2016** al **25/09/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 109, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 m^2 Superficie catastale 18 mq Piano S1
Dal **25/09/2023** al **13/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 109, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 m^2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 75,20 Piano S1

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Gli intestati dal 22.03.2012 al 21.05.2016 derivano da: "Atto del 22/03/2012 Pubblico ufficiale FENOALTEA PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 22332 - COMPRAVENDITA"; poi l'intestato viene variato (e torna quello precedente) il 21.05.2016 per: "Atto giudiziale DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 21/05/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10837 Sede E51 Registrazione Volume 14418 n. 103715 registrato in data 19/09/2016 - SENTENZA MODIFICATIVA DELL'ESERCIZIO DI DIRITTI REALI Voltura n. 92846.1/2024 - Pratica n. RM0469954 in atti dal 29/07/2024"

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/04/2005** al **15/07/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 110, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 m^2 Piano S1
Dal **15/07/2005** al **22/03/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 110, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 m^2 Piano S1
Dal **22/03/2012** al **21/05/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 110, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 m^2 Piano S1
Dal **21/05/2016** al **25/09/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 110, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 m^2 Superficie catastale 18 mq Piano S1
Dal **25/09/2023** al **13/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 771, Part. 589, Sub. 110, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 m^2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 79,90 Piano S1

Gli intestati dal 22.03.2012 al 21.05.2016 derivano da: "Atto del 22/03/2012 Pubblico ufficiale FENOALTEA PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 22332 - COMPRAVENDITA"; poi l'intestato viene variato (e torna quello precedente) il 21.05.2016 per: "Atto giudiziale DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 21/05/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10837 Sede E51 Registrazione Volume 14418 n. 103715 registrato in data 19/09/2016 - SENTENZA MODIFICATIVA DELL'ESERCIZIO DI DIRITTI REALI Voltura n. 92846.1/2024 - Pratica n. RM0469954 in atti dal 29/07/2024"

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	771	589	174	6	A2	6	4 vani	Totale: 65 m² Totale:escluse aree scoperte: 60 mq	650,74 €	3	

Appartamento al piano 3: l'appartamento è conforme per sagoma, superficie e bucature esterne allo stato di fatto come rilevato dallo scrivente, nonché come distribuzione e tramezzature interne, alla planimetria catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	771	589	109	6	C6	13	16 m²	Totale: 18 mq	75,2 €	S1	

Corrispondenza catastale

Box int.8: sussite conformità catastale. Nella planimetria catastale non sono indicati i confini.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	771	589	110	6	C6	13	17 m²	Totale: 18 mq	79,9 €	S1	

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Corrispondenza catastale

Box int.9: sussite conformità catastale. Nella planimetria catastale non sono indicati i confini.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Nulla da segnalare.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Nulla da segnalare.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Le condizioni generali dell'edificio (androne, vano scale, parti comuni...) risultano essere in buono stato.
L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terzo della scala "A" e si compone di: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, balcone e terrazzo.
Le condizioni generali dell'unità risultano buone, sia per quanto attiene allo stato delle finiture interne che per l'organizzazione e fruibilità degli spazi. L'illuminazione naturale è buona in tutti gli ambienti e le finiture risultano in buono stato di manutenzione.
Gli infissi sono a doppio vetro in PVC. La pavimentazione nel soggiorno è in marmo, nella camera da letto è parquet mentre nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica sia a terra che a parete.
Le murature non mostrano segni di criticità strutturale o di infiltrazioni.
L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario risultano presenti e funzionanti, il riscaldamento è autonomo.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Il bene in oggetto consiste in un box auto ubicato al piano seminterrato di un'autorimessa condominiale, accessibile tramite passaggio comune carrabile. L'area di manovra si presenta sufficientemente ampia e dotata di illuminazione a soffitto.
Il box in questione è delimitato da pareti intonacate e tinteggiate, con pavimentazione in cemento. La porta è di tipo basculante con struttura e guide in ferro. Internamente il locale si presenta sgombro. Non si evidenziano fenomeni di degrado strutturale o infiltrativo.
Lo stato conservativo risulta buono, coerente con la destinazione d'uso.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Il bene in oggetto consiste in un box auto ubicato al piano seminterrato di un'autorimessa condominiale, accessibile tramite passaggio comune carrabile. L'area di manovra si presenta sufficientemente ampia e dotata di illuminazione a soffitto.
Il box in questione è delimitato da pareti intonacate e tinteggiate, con pavimentazione in cemento. La porta è di tipo basculante con struttura e guide in ferro. Internamente il locale si presenta sgombro. Non si evidenziano fenomeni di degrado strutturale o infiltrativo.
Lo stato conservativo risulta buono, coerente con la destinazione d'uso.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Le parti comuni riguardano le unità immobiliari di cui alla presente perizia in quanto parti di un edificio condominiale, che a sua volta è anche parte di un supercondominio, poiché parte di un più ampio complesso residenziale costituito da edifici tutti a destinazione residenziale con strade di distribuzione e aree in comune, con servizio di guardiania all'ingresso.
Nel "Regolamento di condominio - Altamira - Lotto B - Edificio 7 - Roma - via Colonnello Tommaso Masala 42" all'art.2 è scritto che sono "di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini ... il suolo su cui sore l'edificio ... le opere di fondazione e le strutture in C.A. ... i muri maestri ed i muri perimetrali esterni, costituenti prospetti, i cornicioni, la copertura a tetto ... gli impianti ... l'atrio ... le scale ... gli ascensori ... la rampa di accesso ... il locale lavatoio al piano terra ... le opere e la rete di fognatura".
Nelle allegate tabelle millesimali all'u.i. denominata A13 piano 3 sub 174 sono assegnati in tabella A 16,55 mm e in tabella B 17,84 mm.
Il supercondominio, alla data attuale, per espressa dichiarazione dell'amministratore contattato dallo scrivente, non ha regolamento di condominio (a supporto l'amministratore del supercondominio ha trasmesso una sentenza del 8.4.2010 in cui il Giudice dichiara la nullità di un regolamento con annesse tabelle millesimali che, esistente all'epoca, era stato contestato). Esistono comunque delle tabelle millesimali in base alle quali vengono ripartite le spese relative alla gestione delle aree comuni, illuminazione, portineria, giardinaggio, irrigazione, pozzetti fognari, mezzi antincendio, ecc.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Le parti comuni riguardano le unità immobiliari di cui alla presente perizia in quanto parti di un edificio condominiale, che a sua volta è anche parte di un supercondominio, poiché parte di un più ampio complesso residenziale costituito da edifici tutti a destinazione residenziale con strade di distribuzione e aree in comune, con servizio di guardiania all'ingresso.
Nel "Regolamento di condominio - Altamira - Lotto B - Edificio 7 - Roma - via Colonnello Tommaso Masala 42" all'art.2 è scritto che sono "di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini ... il suolo su cui sore l'edificio ... le opere di fondazione e le strutture in C.A. ... i muri maestri ed i muri perimetrali esterni, costituenti prospetti, i cornicioni, la copertura a tetto ... gli impianti ... l'atrio ... le scale ... gli ascensori ... la rampa di accesso ... il locale lavatoio al piano terra ... le opere e la rete di fognatura".
Nelle allegate tabelle millesimali all'u.i. denominata Box 8 piano interrato sub 109 sono assegnati in tabella A 1,86 mm e in tabella B 1,77 mm.
Il supercondominio, alla data attuale, per espressa dichiarazione dell'amministratore contattato dallo scrivente, non ha regolamento di condominio (a supporto l'amministratore del supercondominio ha trasmesso una sentenza del 8.4.2010 in cui il Giudice dichiara la nullità di un regolamento con annesse tabelle millesimali che, esistente all'epoca, era stato contestato). Esistono comunque delle tabelle millesimali in base alle quali vengono ripartite le spese relative alla gestione delle aree comuni, illuminazione, portineria, giardinaggio, irrigazione, pozzetti fognari, mezzi antincendio, ecc.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Le parti comuni riguardano le unità immobiliari di cui alla presente perizia in quanto parti di un edificio condominiale, che a sua volta è anche parte di un supercondominio, poiché parte di un più ampio complesso residenziale costituito da edifici tutti a destinazione residenziale con strade di distribuzione e aree in comune, con servizio di guardiania all'ingresso.
Nel "Regolamento di condominio - Altamira - Lotto B - Edificio 7 - Roma - via Colonnello Tommaso Masala 42" all'art.2 è scritto che sono "di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini ... il suolo su cui sore l'edificio ... le opere di fondazione e le strutture in C.A. ... i muri maestri ed i muri perimetrali esterni, costituenti prospetti, i cornicioni, la copertura a tetto ... gli impianti ... l'atrio ... le scale ... gli ascensori ... la rampa di accesso

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

... il locale lavatoio al piano terra ... le opere e la rete di fognatura".
Nelle allegate tabelle millesimali all'u.i. denominata Box 9 piano interrato sub 110 sono assegnati in tabella A 1,96 mm e in tabella B 1,85 mm.
Il supercondominio, alla data attuale, per espressa dichiarazione dell'amministratore contattato dallo scrivente, non ha regolamento di condominio (a supporto l'amministratore del supercondominio ha trasmesso una sentenza del 8.4.2010 in cui il Giudice dichiara la nullità di un regolamento con annesse tabelle millesimali che, esistente all'epoca, era stato contestato). Esistono comunque delle tabelle millesimali in base alle quali vengono ripartite le spese relative alla gestione delle aree comuni, illuminazione, portineria, giardinaggio, irrigazione, pozzetti fognari, mezzi antincendio, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Nulla da segnalare.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

L'unità immobiliare della presente perizia è ubicata al piano terzo di un edificio condominiale a pianta rettangolare, di sei piani fuori terra, con copertura piana.
Il fabbricato è parte a sua volta di un complesso residenziale.
Le condizioni generali delle parti comuni (androne, vano scale...) risultano essere buone.
Internamente, gli ambienti risultano funzionali e idonei all'uso.
L'immobile presenta una pavimentazione rivestita in marmo nel soggiorno, parquet nella camera da letto e rivestimenti in ceramica sia a terra che a parete nella cucina e nel bagno. Le superfici murarie interne sono in condizioni buone, tinteggiate in colore chiaro.
L'illuminazione naturale è buona in tutti gli ambienti e le finiture risultano del tipo commerciale, in buono stato di manutenzione. Gli infissi sono a doppio vetro in PVC. Le murature non mostrano segni di criticità strutturale o da infiltrazioni. Gli impianti risultano funzionanti e adeguati all'uso corrente. Il riscaldamento è autonomo.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 - vedi allegati.

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Il bene in oggetto è posto al piano interrato di edifico con struttura in cemento armato. Al piano si accede attraverso rampa condominiale.
L'accesso al bene in oggetto avviene tramite porta basculante in lamiera metallica con struttura e guide in ferro. Le pareti sono realizzate in muratura, intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in massetto cementizio, priva di rivestimenti. Non risultano presenti impianti accessori. Le finiture interne sono di tipo ordinario, l'aerazione è garantita indirettamente da passaggio comune.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Il bene in oggetto è posto al piano interrato di edifico con struttura in cemento armato. Al piano si accede attraverso rampa condominiale.
L'accesso al bene in oggetto avviene tramite porta basculante in lamiera metallica con struttura e guide in ferro. Le pareti sono realizzate in muratura, intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in massetto cementizio, priva di rivestimenti. Non risultano presenti impianti accessori. Le finiture interne sono di tipo ordinario, l'aerazione è garantita indirettamente da passaggio comune.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026, l'immobile risultava occupato dall'affittuario con contratto di locazione del 01/12/2020, registrato in data 01/12/2020, Roma 2, n.013604, quindi antecedentemente al pignoramento, la cui Trascrizione è del 17/06/2025. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01/12/2020 al 31/11/2024 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata. Il canone è convenuto in euro 9.000 che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili anticipate di euro 750,00 ciascuna, di cui euro 650,00 a titolo di canone mensile ed euro 100,00 a titolo di rimborso per quota condominio e supercondominio.

Lo scrivente ha compiuto una verifica sulla eventuale congruità del canone.
La data di riferimento per valutare la congruità del canone di locazione, nel caso di pignoramento immobiliare, è quella della trascrizione del pignoramento stesso (17/06/2025). Il pignoramento si perfeziona con la notifica al debitore e la trascrizione nei registri immobiliari, ed è a tale momento che deve farsi riferimento per accertare l'adeguatezza del canone di locazione.

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

In ogni caso lo scrivente, onde offrire una panoramica di riferimento, ha valutato la congruità anche in riferimento alla data della stipula del contratto di locazione e all'attualità.

Per la verifica sono stati presi in considerazione, al momento del contratto e all'attualità, i soli valori O.M.I., Fascia/zona: Suburbana/MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO), Codice di zona: E98, tipologia residenziale, stato conservativo normale.

Ne derivano le seguenti risultanze, valutate per abitazioni civili in linea con il bene in esame.

Data della stipula e registrazione del contratto:
- secondo semestre 2020: €/mq 9,9 (valore medio tra il minimo 8 e il massimo 11,8) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile fornisce un valore di:
Appartamento: € (9,9 x 65,30) = € 646,47.

Data pignoramento:
- primo semestre 2025: €/mq 11,25 (valore medio tra il minimo 9 e il massimo 13,5) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile fornisce un valore di:
Appartamento: € (11,25 x 65,30) = € 734,62.

Attualità:
- secondo semestre 2025: €/mq 11,65 (valore medio tra il minimo 9,8 e il massimo 13,5) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile fornisce un valore di:
Appartamento: € (11,65 x 65,30) = € 760,75.

Il contratto di locazione del 01/12/2020 prevede un canone annuo di € 9.000 pari ad 750,00 €/mese.

Il canone mensile corretto, secondo i criteri sopra esposti, deve essere:

Data della stipula e registrazione del contratto:
€ 646,47. Il 2/3 di tale importo, pari a € 430,98 rappresenta la soglia al di sotto della quale il canone viene definito "vile". L'applicazione della medesima valutazione di K=1 applicata al valore di stima non modifica il valore. Il canone non risulta vile.

Data pignoramento:
€ 734,62. I 2/3 di tale importo, pari a € 489,74 rappresenta la soglia al di sotto della quale il canone viene definito "vile". L'applicazione della medesima valutazione di K=1 applicata al valore di stima non modifica il valore. Il canone non risulta vile.

Attualità:
€ 760,75. I 2/3 di tale importo, pari a € 507,16 rappresenta la soglia al di sotto della quale il canone viene definito "vile". L'applicazione della medesima valutazione di K=1 applicata al valore di stima non modifica il valore. Il canone non risulta vile.

Pertanto, per le considerazioni di cui sopra, il canone è da considerarsi non vile.
Si rimanda anche alla relazione del custode ai fini dell'applicazione dei criteri per la determinazione della congruità del canone stesso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026, l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato che dichiara che il bene è in suo possesso. Il contratto di locazione riguarda esclusivamente l'appartamento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026, l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato che dichiara che il bene è in suo possesso. Il contratto di locazione riguarda esclusivamente l'appartamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/02/2005** al **15/07/2005**	**** Omissis ****	**atto di fusione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			09/02/2005	79478	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/07/2005** al **11/05/2023**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Arcangeli Cesare	15/07/2005	33462	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/05/2023**	**** Omissis ****	**successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Elio Bergamo			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Successione testamentaria di **** Omissis **** deceduto il ********* , con testamento olografo pubblicato il 01.06.2023; accettazione di eredità con beneficio di inventario del 01.06.2023 trascritta il 08.06.2023 al numero 52841 di formalità.
Successiva trascrizione del 15/05/2026 - Registro Particolare 46885 Registro Generale 64706 Pubblico ufficiale BERGAMO ELIO Repertorio 26196/13367 del 01/06/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **09/02/2005** al **15/07/2005**	**** Omissis ****	**atto di fusione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			09/02/2005	79478	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/07/2005** al **11/05/2023**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Arcangeli Cesare	15/07/2005	33462	

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/05/2023**	**** Omissis ****	**successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Elio Bergamo			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Successione testamentaria di **** Omissis **** deceduto il ********* , con testamento olografo pubblicato il 01.06.2023; accettazione di eredità con beneficio di inventario del 01.06.2023 trascritta il 08.06.2023 al numero 52841 di formalità.
Successiva trascrizione del 15/05/2026 - Registro Particolare 46885 Registro Generale 64706 Pubblico ufficiale BERGAMO ELIO Repertorio 26196/13367 del 01/06/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **09/02/2005** al **15/07/2005**	**** Omissis ****	**atto di fusione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			09/02/2005	79478	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Dal **15/07/2005** al **11/05/2023**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Arcangeli Cesare	15/07/2023	33462	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/05/2023**	**** Omissis ****	**successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Elio Bergamo			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Successione testamentaria di **** Omissis **** deceduto il ********* , con testamento olografo pubblicato il 01.06.2023; accettazione di eredità con beneficio di inventario del 01.06.2023 trascritta il 08.06.2023 al numero 52841 di formalità.
Successiva trascrizione del 15/05/2026 - Registro Particolare 46885 Registro Generale 64706 Pubblico ufficiale BERGAMO ELIO Repertorio 26196/13367 del 01/06/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 19/07/2005
  Reg. gen. 97727 - Reg. part. 30734
  Importo: € 750.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 29/09/2016

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Reg. gen. 107099 - Reg. part. 18570
Importo: € 0,00

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/07/2025
  Reg. gen. 91988 - Reg. part. 17689
  Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Roma il 17/01/2013
  Reg. gen. 5341 - Reg. part. 4073
- **domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Roma il 02/12/2013
  Reg. gen. 116822 - Reg. part. 83627
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 16/02/2023
  Reg. gen. 19232 - Reg. part. 13630
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 20/09/2023
  Reg. gen. 112962 - Reg. part. 82979
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 17/06/2025
  Reg. gen. 76860 - Reg. part. 56228

Esiste successione testamentaria di **** Omissis **** deceduto il ********* , con testamento olografo pubblicato il 01.06.2023; accettazione di eredità con beneficio di inventario del 01.06.2023 trascritta il 08.06.2023 al numero 52841 di formalità.
Lo scrivente ha estratto il titolo. Lo stesso è costituito da: PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO, del 01.06.2023, notaio Elio Bergamo, rep. 26196 racc. 13367; copia Estratto per riassunto dal Registro degli atti di morte di **** Omissis ****; copia testamento olografo.
Dal 15.05.2026 nell'Ispezione ipotecaria dei tre beni oggetto di pignoramento appare la "TRASCRIZIONE del 15/05/2026 - Registro Particolare 46885 Registro Generale 64706 Pubblico ufficiale BERGAMO ELIO Repertorio 26196/13367 del 01/06/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO".
Detta ultima trascrizione è correttamente eseguita su tutti i beni oggetto di esecuzione, si rimanda per ulteriori specifiche alla relazione del Custode.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 19/07/2005
  Reg. gen. 97727 - Reg. part. 30734
  Importo: € 750.000,00

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/07/2025
  Reg. gen. 91988 - Reg. part. 17689
  Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Roma il 17/01/2013
  Reg. gen. 5341 - Reg. part. 4073
- **domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Roma il 02/12/2013
  Reg. gen. 116822 - Reg. part. 83627
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 16/02/2023
  Reg. gen. 19232 - Reg. part. 13630
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 20/09/2023
  Reg. gen. 112962 - Reg. part. 82979
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 17/06/2025
  Reg. gen. 76860 - Reg. part. 56228

Esiste successione testamentaria di **** Omissis **** deceduto il ********* , con testamento olografo pubblicato il 01.06.2023; accettazione di eredità con beneficio di inventario del 01.06.2023 trascritta il 08.06.2023 al numero 52841 di formalità.
Lo scrivente ha estratto il titolo. Lo stesso è costituito da: PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO, del 01.06.2023, notaio Elio Bergamo, rep. 26196 racc. 13367; copia Estratto per riassunto dal Registro degli atti di morte di **** Omissis ****; copia testamento olografo.
Dal 15.05.2026 nell'Ispezione ipotecaria dei tre beni oggetto di pignoramento appare la "TRASCRIZIONE del 15/05/2026 - Registro Particolare 46885 Registro Generale 64706 Pubblico ufficiale BERGAMO ELIO Repertorio 26196/13367 del 01/06/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO".
Detta ultima trascrizione è correttamente eseguita su tutti i beni oggetto di esecuzione, si rimanda per ulteriori specifiche alla relazione del Custode.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 19/07/2005
  Reg. gen. 97727 - Reg. part. 30734
  Importo: € 750.000,00
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/07/2025

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Reg. gen. 91988 - Reg. part. 17689
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Roma il 17/01/2013
  Reg. gen. 5341 - Reg. part. 4073
- **domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Roma il 02/12/2013
  Reg. gen. 116822 - Reg. part. 83627
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 16/02/2023
  Reg. gen. 19232 - Reg. part. 13630
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 20/09/2023
  Reg. gen. 112962 - Reg. part. 82979
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 17/06/2025
  Reg. gen. 76860 - Reg. part. 56228

Esiste successione testamentaria di **** Omissis **** deceduto il ********* , con testamento olografo pubblicato il 01.06.2023; accettazione di eredità con beneficio di inventario del 01.06.2023 trascritta il 08.06.2023 al numero 52841 di formalità.
Lo scrivente ha estratto il titolo. Lo stesso è costituito da: PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO, del 01.06.2023, notaio Elio Bergamo, rep. 26196 racc. 13367; copia Estratto per riassunto dal Registro degli atti di morte di **** Omissis ****; copia testamento olografo.
Dal 15.05.2026 nell'Ispezione ipotecaria dei tre beni oggetto di pignoramento appare la "TRASCRIZIONE del 15/05/2026 - Registro Particolare 46885 Registro Generale 64706 Pubblico ufficiale BERGAMO ELIO Repertorio 26196/13367 del 01/06/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO".
Detta ultima trascrizione è correttamente eseguita su tutti i beni oggetto di esecuzione, si rimanda per ulteriori specifiche alla relazione del Custode.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA
Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 17 e lo individua nel "Sistema insediativo - Progetti strutturanti", all'interno di "Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita" - vedi allegati.
Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Progetti strutturanti

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Art. 65. Centralità metropolitane e urbane

1. Le Centralità metropolitane e urbane sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le Centralità un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG.

2. Le Centralità metropolitane e urbane sono individuate da un perimetro riportato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000; tale perimetro contiene tutti gli immobili la cui trasformazione, riuso o riqualificazione concorre a definire il ruolo di centralità; la zonizzazione interna a tali perimetri ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dello strumento attuativo. Le Centralità si attuano mediante Progetto urbano esteso all'intero perimetro; ai sensi dell'art. 15, comma 5, il Progetto urbano interviene anche all'esterno del perimetro ai fini della connessione con il sistema della mobilità e dell'integrazione con il contesto locale.

3. Ai fini dell'attuazione le Centralità metropolitane e urbane sono suddivise in Centralità a pianificazione definita e Centralità da pianificare, come evidenziato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000: le prime riguardano ambiti per i quali sono stati già approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi d'intervento; le seconde riguardano ambiti da sottoporre a pianificazione esecutiva con la procedura del Progetto urbano di cui all'art. 15, nel rispetto del presente articolo.

4. Alle Centralità a pianificazione definita appartengono: Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Alitalia-Magliana, Polo tecnologico, Tor Vergata, EUR-Castellaccio, Ponte di Nona-Lunghezza, Massimina, Fiera di Roma. Ai fini attuativi si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati. Eventuali variazioni dei perimetri determinate in sede di definitiva approvazione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG.

5. Alle Centralità da pianificare appartengono: Santa Maria della Pietà, Torre Spaccata, Ponte Mammolo, Acilia-Madonnetta, Anagnina-Romanina, Saxa Rubra, Cesano, La Storta. La loro attuazione è regolata da quanto prescritto nei commi successivi e dalle "Schede delle Centralità metropolitane e urbane" raccolte nell'Appendice 2 alle presenti NTA. Sono ammessi interventi di categoria NIU e, nel caso di Santa Maria della Pietà, interventi di categoria RC.

6. Nelle Schede di cui al comma 5, sono indicate le quantità complessivamente edificabili in ogni Centralità, distinguendo, ai sensi dell'art. 18, tra la quota riservata alla proprietà, valutata in relazione alla disciplina urbanistica pre-vigente, e quella da mettere a disposizione del Comune (nelle schede: "SUL pubblica") che dovrà utilizzarla prioritariamente per gli obiettivi di cui al comma 1.

7. Ai sensi e per gli effetti del comma 6 e dell'art. 20, comma 1, l'indice di quantificazione della SUL privata, per la parte eccedente l'indice di 0,1156 mq/mq, è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 20.

8. La SUL indicata nelle Schede deve intendersi aggiuntiva rispetto a eventuali edifici esistenti o abilitati al momento dell'adozione del presente PRG. Ai fini di una più organica progettazione delle Centralità, agli edifici esistenti possono essere applicati gli incentivi per il rinnovo edilizio di cui all'art. 21; fino all'approvazione del Progetto urbano, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, senza cambio di destinazione d'uso. Nelle Schede sono altresì specificate le destinazioni d'uso ammesse e il relativo mix funzionale.

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

9. Ai sensi dell'art. 13, commi 11 e 12, e dell'art. 99, l'attuazione delle Centralità metropolitane e urbane è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG.

10. Con apposita deliberazione consiliare o nell'ambito degli atti di indirizzo e programmazione di cui all'art. 13, comma 3, e al fine di garantire la fattibilità economico-finanziaria delle Centralità, il Comune stabilisce i criteri di quantificazione del concorso finanziario dei soggetti titolari della SUL privata alla realizzazione delle connessioni esterne, con particolare riguardo a quelle trasportistiche, anche in eccedenza a quanto previsto dall'art. 13, comma 13; tale concorso finanziario è commisurato al valore immobiliare conseguibile, senza pregiudizio per il necessario equilibrio economico-finanziario dell'investimento privato. Per le stesse finalità, il Comune, dedotto il concorso privato, destina prioritariamente al finanziamento delle infrastrutture della Centralità gli eventuali proventi derivanti dall'assegnazione della SUL acquisita alla sua disponibilità ai sensi del comma 6, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione corrisposti dai soggetti assegnatari.

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)
Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistco Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ed ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 – tavola A24, foglio 374 – "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lgs. 42/2004 - tavola B24, foglio 374 - "canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 l.r. 24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23, comma I l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Vedi bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Nell'ultimo atto di compravendita del 15.07.2005, rep. 33462 e racc. 16677, notaio Arcangeli Cesare, con cui il proprietario **** Omissis **** entra in possesso dell'immobile sito nel Comune di Roma, facente parte del centro residenziale "ALTAMIRA", nel fabbricato avente accesso da via Colonnello Tommaso Masala n. 42 e precisamente: "appartamento per civile abitazione sito al piano terzo della scala "A", distinto con il numero interno 13 (tredici)...box auto sito al piano primo sottostrada, distinto con il numero 8 (otto)...box auto sito al piano primo sottostrada, distinto con il numero 9 (nove)", all'art. 2 è scritto: "**** Omissis ****...la quale aveva in corso di realizzazione l'intero complesso edilizio...a tutte sue cura e spese ed in conformità al progetto regolarmente approvato, a seguito della concessione n. 974/C, rilasciata dal Comune di Roma in data 17 ottobre 2001 e della concessione di completamento n. 1233/C, rilasciata sempre dal predetto Comune di Roma 23 ottobre 2002", all'art. 7 è scritto: "La Società venditrice...si impegna a svolgere, a sua cura e spese, le pratiche necessarie per il rilascio del certificato di agibilità, trovandosi nelle condizioni di legge per il suo ottenimento".

La richiesta del fascicolo di progetto e degli altri documenti sulla piattaforma SIPRE del Comune di Roma ha consentito l'ottenimento, dopo i tempi di rito, della seguente documentazione:
- Concessione edilizia n.974/C del 17/10/2001, protocollo 72055 anno 2000, rilasciata a **** Omissis **** per la esecuzione dei lavori di "realizzazione complesso residenziale denominato comparto Z/1, Z/4, Z/5, Z/6 e Z/9 e impianto sportivo di pertinenza … in Roma … loc. Magliana"
- Fascicolo progettuale contenente:
- Verbale della Conferenza dei servizi per "Attuazione accordo di programma ex art.27 L.142/90 … relativo a Programma di interventi attuativo ed assetto definitivo del territorio in località Magliana", tenutasi il 10/01/2001. Nello stesso è richiamato chiaramente che trattasi dell'approvazione "dei progetti relativi ai seguenti interventi (come previsto dall'art.7 della Delibera C.C. n.172 del 8/11/99): rete stradale pubblica; Edilizia residenziale privata ed annessa viabilità privata (area di proprietà Acqua Marcia); Recupero, ristrutturazione e ampliamento del Casale********* e delle relative appendici (area di proprietà Alitalia). Segue il "parere" formalizzato del 18/01/2001. Osservazioni dello scrivente: trattasi dunque, per gli immobili in esame, di edilizia residenziale privata.
- Concessione edilizia n.341/C del 11/04/2001, protocollo 72055 anno 2000, rilasciata a **** Omissis **** per la esecuzione dei lavori di "opere di urbanizzazione primaria … in Roma … loc. Magliana"
- Permesso di costruire n.462 del 11/05/2005 prot. 29847 "richiesta pervenuta in data 17/06/04 prot. 38272, presentata dalla **** Omissis **** … relativa al completamento ad alla scissione della Concessione n.974/C del 17/10/2001, edificio S1, comparto S1, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il permesso di Costruire per il completamento e la scissione della concessione 974/C del 17/10/2001 ..."
- Tavola grafica di "progetto definitivo planovolumetrico dei tipi edilizi in attuazione dell'accordo di programma ex art.27 legge 142/90 pubblicato nel B.U.R. Lazio del 10/03/00 … Intervento di edilizia residenziale privata nel comprensorio Alitalia in Località Magliana-Muratella". Sul cartiglio della tavola è scritto a penna "Allegato A – All.to n.13894" e c'è il timbro "Comune di Roma - Dipartimento IX - Politiche di attuazione degli strumenti urbanistici – prot. 61497 del 27/09/01". Osservazioni dello scrivente: le perimetrazioni a colore degli immobili graficizzati all'interno (piano autorimessa, verde, ecc.) fanno pensare ad un allegato grafico di un atto d'obbligo, anche perché, sempre sul cartiglio, è scritto a penna "F.to Cesare Arcangeli Notaio".
- Tavola grafica del comparto "Z5" - Tav R05. Sul cartiglio della tavola c'è il timbro "Comune di Roma - Dipartimento IX - Politiche di attuazione degli strumenti urbanistici – prot. 46971 del 05/07/01". Nella rappresentazione planimetria di inquadramento l'edificio che contiene le unità immobiliari in esame è identificato come "Z5".
All'interno, tra i vari piani, è individuabile la graficizzazione delle unità immobiliari in esame. Al piano interrato, riservato ai box, sono individuabili i box n. 8 e 9 e al piano 3 dell'appartamento int.13. Vedi osservazioni di seguito.
- Atto d'obbligo del 25/02/2003, notaio Paolo Silvestro, rep. 71815, racc. 15150, che però si riferisce al manufatto proprietà **** Omissis **** (Casale*********

Osservazioni dello scrivente:
dal confronto tra le tavole di progetto e lo stato di fatto degli immobili emerge il seguente quadro:

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

- Appartamento al piano 3: l'appartamento è conforme per sagoma, superficie e bucature esterne allo stato di fatto come rilevato dallo scrivente, nonché alla planimetria catastale. Unica differenza riguarda, all'interno, la presenza, nella planimetria catastale, di un tramezzo, con porta, che divide il soggiorno dall'angolo cottura, tramezzo che non è presente nel progetto originario.
- Box int.8 e Box int.9: nello stato di fatto, come rilevato dallo scrivente, la localizzazione dei due box in esame non coincide, per denominazione degli interni, con quella indicata nella tavola di progetto. In essa il n.8 e n.9 non sono allineati e consecutivi, come nella realtà. La localizzazione reale degli stessi sembra quella che nel progetto è indicata come la localizzazione dei box 7 e 8. A parte tale identificativo numerico, i due box sono sostanzialmente conformi, per sagoma e superficie, a quanto graficizzato nel progetto stesso.

Conclusioni:
da quanto sopra risulta che gli immobili sono legittimati da: Concessione edilizia n.974/C del 17/10/2001; Permesso di costruire n.462 del 11/05/2005.
Gli immobili sono sostanzialmente conformi agli elaborati grafici di progetto. Non risulta reperibile l'Agibilità.
Per minime difformità interne l'avente titolo dovrà presentare una CILA opere compiute, con costi stimati, tra diritti di segreteria, sanzioni e consulenza professionale, pari ad € 3.000 forfettari. Di tale importo si tiene conto nella stima.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

Nell'ultimo atto di compravendita del 15.07.2005, rep. 33462 e racc. 16677, notaio Arcangeli Cesare, con cui il proprietario **** Omissis **** entra in possesso dell'immobile sito nel Comune di Roma, facente parte del centro residenziale "ALTAMIRA", nel fabbricato avente accesso da via Colonnello Tommaso Masala n. 42 e precisamente: "appartamento per civile abitazione sito al piano terzo della scala "A", distinto con il numero interno 13 (tredici)...box auto sito al piano primo sottostrada, distinto con il numero 8 (otto)...box auto sito al piano primo sottostrada, distinto con il numero 9 (nove)", all'art. 2 è scritto: "**** Omissis ****...la quale aveva in corso di realizzazione l'intero complesso edilizio...a tutte sue cura e spese ed in conformità al progetto regolarmente approvato, a seguito della concessione n. 974/C, rilasciata dal Comune di Roma in data 17 ottobre 2001 e della concessione di completamento n. 1233/C, rilasciata sempre dal predetto Comune di Roma 23 ottobre 2002", all'art. 7 è scritto: "La Società venditrice...si impegna a svolgere, a sua cura e spese, le pratiche necessarie per il rilascio del certificato di agibilità, trovandosi nelle condizioni di legge per il suo ottenimento".

La richiesta del fascicolo di progetto e degli altri documenti sulla piattaforma SIPRE del Comune di Roma ha consentito l'ottenimento, dopo i tempi di rito, della seguente documentazione:
- Concessione edilizia n.974/C del 17/10/2001, protocollo 72055 anno 2000, rilasciata a **** Omissis **** per la esecuzione dei lavori di "realizzazione complesso residenziale denominato comparto Z/1, Z/4, Z/5, Z/6 e Z/9 e impianto sportivo di pertinenza … in Roma … loc. Magliana"
- Fascicolo progettuale contenente:
- Verbale della Conferenza dei servizi per "Attuazione accordo di programma ex art.27 L.142/90 … relativo a Programma di interventi attuativo ed assetto definitivo del territorio in località Magliana", tenutasi il 10/01/2001. Nello stesso è richiamato chiaramente che trattasi dell'approvazione "dei progetti relativi ai seguenti interventi (come previsto dall'art.7 della Delibera C.C. n.172 del 8/11/99): rete stradale pubblica; Edilizia residenziale privata ed annessa viabilità privata (area di proprietà Acqua Marcia); Recupero, ristrutturazione e ampliamento del Casale ********* e delle relative appendici (area di proprietà Alitalia). Segue

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

il “parere” formalizzato del 18/01/2001. Osservazioni dello scrivente: trattasi dunque, per gli immobili in esame, di edilizia residenziale privata.
- Concessione edilizia n.341/C del 11/04/2001, protocollo 72055 anno 2000, rilasciata a **** Omissis **** per la esecuzione dei lavori di “opere di urbanizzazione primaria … in Roma … loc. Magliana”
- Permesso di costruire n.462 del 11/05/2005 prot. 29847 “richiesta pervenuta in data 17/06/04 prot. 38272, presentata dalla **** Omissis **** … relativa al completamento ad alla scissione della Concessione n.974/C del 17/10/2001, edificio S1, comparto S1, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il permesso di Costruire per il completamento e la scissione della concessione 974/C del 17/10/2001 ...”
- Tavola grafica di “progetto definitivo planovolumetrico dei tipi edilizi in attuazione dell'accordo di programma ex art.27 legge 142/90 pubblicato nel B.U.R. Lazio del 10/03/00 … Intervento di edilizia residenziale privata nel comprensorio Alitalia in Località Magliana-Muratella”. Sul cartiglio della tavola è scritto a penna “Allegato A – All.to n.13894” e c'è il timbro “Comune di Roma - Dipartimento IX - Politiche di attuazione degli strumenti urbanistici – prot. 61497 del 27/09/01”. Osservazioni dello scrivente: le perimetrazioni a colore degli immobili graficizzati all'interno (piano autorimessa, verde, ecc.) fanno pensare ad un allegato grafico di un atto d'obbligo, anche perché, sempre sul cartiglio, è scritto a penna “F.to Cesare Arcangeli Notaio”.
- Tavola grafica del comparto “Z5” - Tav R05. Sul cartiglio della tavola c'è il timbro “Comune di Roma - Dipartimento IX - Politiche di attuazione degli strumenti urbanistici – prot. 46971 del 05/07/01”. Nella rappresentazione planimetria di inquadramento l'edificio che contiene le unità immobiliari in esame è identificato come “Z5”.
All'interno, tra i vari piani, è individuabile la graficizzazione delle unità immobiliari in esame. Al piano interrato, riservato ai box, sono individuabili i box n. 8 e 9 e al piano 3 dell'appartamento int.13. Vedi osservazioni di seguito.
- Atto d'obbligo del 25/02/2003, notaio Paolo Silvestro, rep. 71815, racc. 15150, che però si riferisce al manufatto proprietà **** Omissis **** (Casale*********

Osservazioni dello scrivente:
dal confronto tra le tavole di progetto e lo stato di fatto degli immobili emerge il seguente quadro:
- Box int.8 e Box int.9: nello stato di fatto, come rilevato dallo scrivente, la localizzazione dei due box in esame non coincide, per denominazione degli interni, con quella indicata nella tavola di progetto. In essa il n.8 e n.9 non sono allineati e consecutivi, come nella realtà. La localizzazione reale degli stessi sembra quella che nel progetto è indicata come la localizzazione dei box 7 e 8. A parte tale identificativo numerico, i due box sono sostanzialmente conformi, per sagoma e superficie, a quanto graficizzato nel progetto stesso.

Conclusioni:
da quanto sopra risulta che gli immobili sono legittimati da: Concessione edilizia n.974/C del 17/10/2001; Permesso di costruire n.462 del 11/05/2005.
Gli immobili sono sostanzialmente conformi agli elaborati grafici di progetto. Non risulta reperibile l'Agibilità.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

Nell'ultimo atto di compravendita del 15.07.2005, rep. 33462 e racc. 16677, notaio Arcangeli Cesare, con cui il proprietario **** Omissis **** entra in possesso dell'immobile sito nel Comune di Roma, facente parte del centro residenziale “ALTAMIRA”, nel fabbricato avente accesso da via Colonnello Tommaso Masala n. 42 e

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

precisamente: “appartamento per civile abitazione sito al piano terzo della scala “A”, distinto con il numero interno 13 (tredici)...box auto sito al piano primo sottostrada, distinto con il numero 8 (otto)...box auto sito al piano primo sottostrada, distinto con il numero 9 (nove)”, all'art. 2 è scritto: “**** Omissis ****...la quale aveva in corso di realizzazione l'intero complesso edilizio...a tutte sue cura e spese ed in conformità al progetto regolarmente approvato, a seguito della concessione n. 974/C, rilasciata dal Comune di Roma in data 17 ottobre 2001 e della concessione di completamento n. 1233/C, rilasciata sempre dal predetto Comune di Roma 23 ottobre 2002”, all'art. 7 è scritto: “La Società venditrice...si impegna a svolgere, a sua cura e spese, le pratiche necessarie per il rilascio del certificato di agibilità, trovandosi nelle condizioni di legge per il suo ottenimento”.

La richiesta del fascicolo di progetto e degli altri documenti sulla piattaforma SIPRE del Comune di Roma ha consentito l'ottenimento, dopo i tempi di rito, della seguente documentazione:
- Concessione edilizia n.974/C del 17/10/2001, protocollo 72055 anno 2000, rilasciata a **** Omissis **** per la esecuzione dei lavori di “realizzazione complesso residenziale denominato comparto Z/1, Z/4, Z/5, Z/6 e Z/9 e impianto sportivo di pertinenza … in Roma … loc. Magliana”
- Fascicolo progettuale contenente:
- Verbale della Conferenza dei servizi per “Attuazione accordo di programma ex art.27 L.142/90 … relativo a Programma di interventi attuativo ed assetto definitivo del territorio in località Magliana”, tenutasi il 10/01/2001. Nello stesso è richiamato chiaramente che trattasi dell'approvazione “dei progetti relativi ai seguenti interventi (come previsto dall'art.7 della Delibera C.C. n.172 del 8/11/99): rete stradale pubblica; Edilizia residenziale privata ed annessa viabilità privata (area di proprietà Acqua Marcia); Recupero, ristrutturazione e ampliamento del Casale********* e delle relative appendici (area di proprietà Alitalia). Segue il “parere” formalizzato del 18/01/2001. Osservazioni dello scrivente: trattasi dunque, per gli immobili in esame, di edilizia residenziale privata.
- Concessione edilizia n.341/C del 11/04/2001, protocollo 72055 anno 2000, rilasciata a **** Omissis **** per la esecuzione dei lavori di “opere di urbanizzazione primaria … in Roma … loc. Magliana”
- Permesso di costruire n.462 del 11/05/2005 prot. 29847 “richiesta pervenuta in data 17/06/04 prot. 38272, presentata dalla **** Omissis **** … relativa al completamento ad alla scissione della Concessione n.974/C del 17/10/2001, edificio S1, comparto S1, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il permesso di Costruire per il completamento e la scissione della concessione 974/C del 17/10/2001 ...”
- Tavola grafica di “progetto definitivo planovolumetrico dei tipi edilizi in attuazione dell'accordo di programma ex art.27 legge 142/90 pubblicato nel B.U.R. Lazio del 10/03/00 … Intervento di edilizia residenziale privata nel comprensorio Alitalia in Località Magliana-Muratella”. Sul cartiglio della tavola è scritto a penna “Allegato A – All.to n.13894” e c'è il timbro “Comune di Roma - Dipartimento IX - Politiche di attuazione degli strumenti urbanistici – prot. 61497 del 27/09/01”. Osservazioni dello scrivente: le perimetrazioni a colore degli immobili graficizzati all'interno (piano autorimessa, verde, ecc.) fanno pensare ad un allegato grafico di un atto d'obbligo, anche perché, sempre sul cartiglio, è scritto a penna “F.to Cesare Arcangeli Notaio”.
- Tavola grafica del comparto “Z5” - Tav R05. Sul cartiglio della tavola c'è il timbro “Comune di Roma - Dipartimento IX - Politiche di attuazione degli strumenti urbanistici – prot. 46971 del 05/07/01”. Nella rappresentazione planimetria di inquadramento l'edificio che contiene le unità immobiliari in esame è identificato come “Z5”.
All'interno, tra i vari piani, è individuabile la graficizzazione delle unità immobiliari in esame. Al piano interrato, riservato ai box, sono individuabili i box n. 8 e 9 e al piano 3 dell'appartamento int.13. Vedi osservazioni di seguito.
- Atto d'obbligo del 25/02/2003, notaio Paolo Silvestro, rep. 71815, racc. 15150, che però si riferisce al manufatto proprietà **** Omissis **** (Casale*********

Osservazioni dello scrivente:
dal confronto tra le tavole di progetto e lo stato di fatto degli immobili emerge il seguente quadro:
- Box int.8 e Box int.9: nello stato di fatto, come rilevato dallo scrivente, la localizzazione dei due box in esame non coincide, per denominazione degli interni, con quella indicata nella tavola di progetto. In essa il n.8 e n.9 non sono allineati e consecutivi, come nella realtà. La localizzazione reale degli stessi sembra quella che nel

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

progetto è indicata come la localizzazione dei box 7 e 8. A parte tale identificativo numerico, i due box sono sostanzialmente conformi, per sagoma e superficie, a quanto graficizzato nel progetto stesso.

Conclusioni:
da quanto sopra risulta che gli immobili sono legittimati da: Concessione edilizia n.974/C del 17/10/2001; Permesso di costruire n.462 del 11/05/2005.
Gli immobili sono sostanzialmente conformi agli elaborati grafici di progetto. Non risulta reperibile l'Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3

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

I beni sono analizzati sotto il doppio profilo di immobili afferenti al condominio, relativo al solo fabbricato, e immobili afferenti al supercondominio che gestisce le parti comuni all'intero complesso immobiliare costituito da più edifici con porzioni comuni relative a viabilità e aree aperte comuni (vedi per ulteriori dettagli il paragrafo "parti comuni").
I due condomini sono amministrati da soggetti diversi ciascuno dei quali ha fornito le seguenti risultanze:
- per il condominio del fabbricato l'amministratore ha fornito il quandro contabile delle unità immobiliari in oggetto per la verifica dello stato debitorio. Alla data del 17.02.2026 risulta un residuo da versare di € 649,48 per l'appartamento; € 276,49 per il box n.8 e € 289,21 per il box n.9.
- per il supercondominio del complesso: da comunicazione ricevuta dall'amministratore si evince che, alla data del 24/04/2026, per l'unità immobiliare identificata come 07-A13, vi è un residuo da versare di € 1083,10 (aggiornato alla rata 2 del 2026).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 8, PIANO S1

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

Vedi Bene 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA N. 42, EDIFICIO 7, INTERNO 9, PIANO S1

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

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Vedi Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3
  L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra che a sua volta è parte di un complesso edilizio residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile, sorvegliato da servizio di guardiania. Le parti comuni, quali ingresso e androne, si presentano in condizioni manutentive più che buone. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terzo della scala "A" e si compone di: - soggiorno; - cucina; - disimpegno; - bagno; - camera matrimoniale; - balcone; - terrazzo. Le condizioni generali dell'unità risultano buone, sia per quanto attiene allo stato delle finiture interne che per l'organizzazione e fruibilità degli spazi. L'illuminazione naturale è buona in tutti gli ambienti e le finiture risultano in buono stato di manutenzione. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 771, Part. 589, Sub. 174, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 168.000,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
  Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

  Appartamento in via Colonnello Tommaso Masala, n. 42. Muratella, (RM), piano 3.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 per il sig. **** Omissis **** ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:
  "Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".
  La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:
  Anno 2025 – Semestre 2
  Provincia: Roma
  Comune: Roma
  Fascia: Suburbana
  Zona: MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)
  Codice zona: E98
  Destinazione: Residenziale

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Valori per:
- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2.150 e 2.950, media 2.550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 9,8 e 13,5, media 11,65.

Parallelamente è stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) via Colonnello Tommaso Masala n. 42, Roma:

KELLER WILLIAMS HOME propone in vendita un appartamento posto al primo piano di una palazzina di quattro livelli con ascensore. L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e accesso al balcone, un disimpegno, camera matrimoniale con accesso al secondo balcone e bagno. La proprietà è completata da un posto auto scoperto.

€ 190.000 mq 67 €/mq 2.836,00

2) via Colonnello Tommaso Masala n. 42, Roma:

Aradomus propone in vendita un appartamento in ottimo stato posto al quinto piano con ascensore. L'appartamento è composto da: zona giorno con terrazzo con ripostiglio, angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e accesso al secondo balcone.

€ 199.000 mq 65 €/mq 3.062,00

3) via Colonnello Tommaso Masala n. 42, Roma:

REMAX propone in vendita un appartamento situato al terzo piano con ascensore, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, terrazzo e balcone. Presenti i posti auto condominiali. Il riscaldamento è autonomo.

€ 237.000 mq 60 €/mq 3.950,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.282,66.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile (2.550 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.916,33.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti “Kn” che riguardano:
- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso,

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:
- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi che gli svantaggi di cui l'immobile gode, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:
- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento = 65,30 mq.
- Valore di stima = 2.916,33 €/mq
- k = 1

(65,30 x 2.916,33 x 1) = 190.436 €

Per l'assenza della garanzia per vizi occulti viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%, da cui deriva un valore di stima pari ad 171.392 €

A tale importo va infine sottratto l'importo delle spese per regolarizzazioni edilizie (vedi paragrafo regolarità edilizia) pari ad euro 3.000.

Pertanto, il valore finale stimato dell'immobile oggetto della presente perizia è 168.000 € arr.to

Stante la congruità del canone di locazione (vedi paragrafo stato occupazionale) non si ritiene che lo stesso abbia reale influenza sul valore del bene, semplicemente ne cambia le caratteristiche di fruibilità (uso diretto vs locazione a reddito).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1
  L'unità oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra che a sua volta è parte di un complesso edilizio residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile, sorvegliato da servizio di guardiania. Trattasi del medesimo edifico del bene 1. Il bene in esame è un posto auto all'interno di un box, distinto con il numero interno 8, situato a fianco al box int. 9 (bene 3) e servito dalla corsia di accesso e distribuzione condominiale. Il posto auto è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, all'interno dell'autorimessa condominiale, accessibile mediante rampa carrabile e spazi di manovra comuni. Le condizioni generali e lo stato manutentivo risultano buoni, coerenti con la tipologia di bene e con l'utilizzo cui è destinato. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 771, Part. 589, Sub. 109, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 19.500,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Box auto in via Colonnello Tommaso Masala, n. 42. Muratella, (RM), piano S1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 per il sig. **** Omissis **** ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

ATTENZIONE: La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, NON fornisce alcun dato relativo ai posti auto.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) via Colonnello Tommaso Masala n. 42, Roma
Privato propone in vendita un box posto al piano seminterrato con muro perimetrale e spazio di manovra.

€ 21.000 mq 15 €/mq 1.400,00

2) via Colonnello Tommaso Masala n. 42, Roma
Meridiana propone in vendita un box auto all'interno di un comprensorio al piano seminterrato, con portineria.

€ 20.000 mq 16 €/mq 1.250,00

3) via Colonnello Tommaso Masala n. 42, Roma
Privato propone in vendita un box doppio all'interno di un complesso residenziale con servizio di portineria.

€ 40.000 mq 28 €/mq 1.429,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 1.359,66.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti “Kn” che riguardano:
- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:
- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi che gli svantaggi di cui l'immobile gode viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:
- Sup. commerciale ragguagliata del box auto = 18 mq.
Attenzione: trattandosi di box auto cautelativamente si considera la superficie netta, normalmente così considerata nelle compravendite. Pertanto superficie mq 16.
- Valore di stima = 1.359,66 €/mq
- k = 1

(16 x 1.359,66 x 1) = 21.754,56 €

Per l'assenza della garanzia per vizi occulti viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%, da cui deriva un valore di stima pari ad 19.579,10 €

Pertanto, il valore finale stimato dell'immobile oggetto della presente perizia è 19.500,00 € arr.to

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1
L'unità oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra che a sua volta è parte di un complesso edilizio residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile, sorvegliato da servizio di guardiania. Trattasi del medesimo edifico del bene 1. Il bene in esame è un posto auto all'interno di un box, distinto con il numero interno 9, situato a fianco al box int. 8 (bene 2) e servito dalla corsia di accesso e distribuzione condominiale. Il posto auto è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, all'interno dell'autorimessa condominiale, accessibile mediante rampa carrabile e spazi di manovra comuni. Le condizioni generali e lo stato manutentivo risultano buoni, coerenti con la tipologia di bene e con l'utilizzo cui è destinato. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 771, Part. 589, Sub. 110, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.800,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Box auto in via Colonnello Tommaso Masala, n. 42. Muratella, (RM), piano S1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 per il sig. **** Omissis **** ed è stato

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

ATTENZIONE: La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, NON fornisce alcun dato relativo ai posti auto.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) via Colonnello Tommaso Masala n. 42, Roma
Privato propone in vendita un box posto al piano seminterrato con muro perimetrale e spazio di manovra.

€ 21.000 mq 15 €/mq 1.400,00

2) via Colonnello Tommaso Masala n. 42, Roma
Meridiana propone in vendita un box auto all'interno di un comprensorio al piano seminterrato, con portineria.

€ 20.000 mq 16 €/mq 1.250,00

3) via Colonnello Tommaso Masala n. 42, Roma
Privato propone in vendita un box doppio all'interno di un complesso residenziale con servizio di portineria.

€ 40.000 mq 28 €/mq 1.429,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 1.359,66.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti “Kn” che riguardano:
- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:
- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi che gli svantaggi di cui l’immobile gode viene valutato pari a 1.

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Si ha pertanto:
- Sup. commerciale ragguagliata del box auto = 18 mq.
Attenzione: trattandosi di box auto cautelativamente si considera la superficie netta, normalmente così considerata nelle compravendite. Pertanto superficie mq 17.
- Valore di stima = 1.359,66 €/mq
- k = 1

(17 x 1.359,66 x 1) = 23.114,22 €

Per l'assenza della garanzia per vizi occulti viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%, da cui deriva un valore di stima pari ad 20.802,79 €

Pertanto, il valore finale stimato dell'immobile oggetto della presente perizia è 20.800 € arr.to

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3	65,35 mq	0,00 €/mq	€ 168.000,00		
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 19.500,00		
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1	18,00 mq	0,00 €/mq	€ 20.800,00		
				Valore di stima:	€ 208.300,00

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

Roma, li 22/05/2026

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3
  L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra che a sua volta è parte di un complesso edilizio residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile, sorvegliato da servizio di guardiania. Le parti comuni, quali ingresso e androne, si presentano in condizioni manutentive più che buone. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terzo della scala "A" e si compone di: - soggiorno; - cucina; - disimpegno; - bagno; - camera matrimoniale; - balcone; - terrazzo. Le condizioni generali dell'unità risultano buone, sia per quanto attiene allo stato delle finiture interne che per l'organizzazione e fruibilità degli spazi. L'illuminazione naturale è buona in tutti gli ambienti e le finiture risultano in buono stato di manutenzione. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 771, Part. 589, Sub. 174, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 17 e lo individua nel "Sistema insediativo - Progetti strutturanti", all'interno di "Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Progetti strutturanti Art. 65. Centralità metropolitane e urbane 1. Le Centralità metropolitane e urbane sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le Centralità un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG. 2. Le Centralità metropolitane e urbane sono individuate da un perimetro riportato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000; tale perimetro contiene tutti gli immobili la cui trasformazione, riuso o riqualificazione concorre a definire il ruolo di centralità; la zonizzazione interna a tali perimetri ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dello strumento attuativo. Le Centralità si attuano mediante Progetto urbano esteso all'intero perimetro; ai sensi dell'art. 15, comma 5, il Progetto urbano interviene anche all'esterno del perimetro ai fini della connessione con il sistema della mobilità e dell'integrazione con il contesto locale. 3. Ai fini dell'attuazione le Centralità metropolitane e urbane sono suddivise in Centralità a pianificazione definita e Centralità da pianificare, come evidenziato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000: le prime riguardano ambiti per i quali sono stati già approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi d'intervento; le seconde riguardano ambiti da sottoporre a pianificazione esecutiva con la procedura del Progetto urbano di cui all'art. 15, nel rispetto del presente articolo. 4. Alle Centralità a pianificazione definita appartengono: Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Alitalia-Magliana, Polo tecnologico, Tor Vergata, EUR-Castellaccio, Ponte di Nona-Lunghezza, Massimina, Fiera di Roma. Ai fini attuativi si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati. Eventuali variazioni dei perimetri determinate in sede di definitiva approvazione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG. 5. Alle Centralità da pianificare appartengono: Santa Maria della Pietà, Torre

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Spaccata, Ponte Mammolo, Acilia-Madonnetta, Anagnina-Romanina, Saxa Rubra, Cesano, La Storta. La loro attuazione è regolata da quanto prescritto nei commi successivi e dalle "Schede delle Centralità metropolitane e urbane" raccolte nell'Appendice 2 alle presenti NTA. Sono ammessi interventi di categoria NIU e, nel caso di Santa Maria della Pietà, interventi di categoria RC. 6. Nelle Schede di cui al comma 5, sono indicate le quantità complessivamente edificabili in ogni Centralità, distinguendo, ai sensi dell'art. 18, tra la quota riservata alla proprietà, valutata in relazione alla disciplina urbanistica pre-vigente, e quella da mettere a disposizione del Comune (nelle schede: "SUL pubblica") che dovrà utilizzarla prioritariamente per gli obiettivi di cui al comma 1. 7. Ai sensi e per gli effetti del comma 6 e dell'art. 20, comma 1, l'indice di quantificazione della SUL privata, per la parte eccedente l'indice di 0,1156 mq/mq, è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 20. 8. La SUL indicata nelle Schede deve intendersi aggiuntiva rispetto a eventuali edifici esistenti o abilitati al momento dell'adozione del presente PRG. Ai fini di una più organica progettazione delle Centralità, agli edifici esistenti possono essere applicati gli incentivi per il rinnovo edilizio di cui all'art. 21; fino all'approvazione del Progetto urbano, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, senza cambio di destinazione d'uso. Nelle Schede sono altresì specificate le destinazioni d'uso ammesse e il relativo mix funzionale. 9. Ai sensi dell'art. 13, commi 11 e 12, e dell'art. 99, l'attuazione delle Centralità metropolitane e urbane è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG. 10. Con apposita deliberazione consiliare o nell'ambito degli atti di indirizzo e programmazione di cui all'art. 13, comma 3, e al fine di garantire la fattibilità economico-finanziaria delle Centralità, il Comune stabilisce i criteri di quantificazione del concorso finanziario dei soggetti titolari della SUL privata alla realizzazione delle connessioni esterne, con particolare riguardo a quelle trasportistiche, anche in eccedenza a quanto previsto dall'art. 13, comma 13; tale concorso finanziario è commisurato al valore immobiliare conseguibile, senza pregiudizio per il necessario equilibrio economico-finanziario dell'investimento privato. Per le stesse finalità, il Comune, dedotto il concorso privato, destina prioritariamente al finanziamento delle infrastrutture della Centralità gli eventuali proventi derivanti dall'assegnazione della SUL acquisita alla sua disponibilità ai sensi del comma 6, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione corrisposti dai soggetti assegnatari. INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistco Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ed ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 – tavola A24, foglio 374 – "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lgs. 42/2004 - tavola B24, foglio 374 - "canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 l.r. 24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23, comma I l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1
  L'unità oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra che a sua volta è parte di un complesso edilizio residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile, sorvegliato da servizio di guardiania. Trattasi del medesimo edifico del bene 1. Il bene in esame è un posto auto all'interno di un box, distinto con il numero interno 8, situato a fianco al box int. 9 (bene 3) e servito dalla corsia di accesso e distribuzione condominiale. Il posto auto è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, all'interno dell'autorimessa condominiale, accessibile mediante rampa carrabile e spazi di manovra comuni. Le condizioni generali e lo stato manutentivo risultano buoni, coerenti con la tipologia di bene e con l'utilizzo cui è destinato. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 771, Part. 589, Sub. 109, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi bene 1.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1
  L'unità oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra che a sua volta è parte di un complesso edilizio residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile, sorvegliato da servizio di guardiania. Trattasi del medesimo edifico del bene 1. Il bene in esame è un posto auto all'interno di un box, distinto con il numero interno 9, situato a fianco al box int. 8 (bene 2) e servito dalla corsia di accesso e distribuzione condominiale. Il posto auto è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, all'interno dell'autorimessa condominiale, accessibile mediante rampa carrabile e spazi di manovra comuni. Le condizioni generali e lo stato manutentivo risultano buoni, coerenti con la tipologia di bene e con l'utilizzo cui è destinato. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 771, Part. 589, Sub. 110, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Vedi bene 1.

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 620/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, scala A, interno 13, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 771, Part. 589, Sub. 174, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	65,35 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali dell'edificio (androne, vano scale, parti comuni...) risultano essere in buono stato. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terzo della scala "A" e si compone di: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, balcone e terrazzo. Le condizioni generali dell'unità risultano buone, sia per quanto attiene allo stato delle finiture interne che per l'organizzazione e fruibilità degli spazi. L'illuminazione naturale è buona in tutti gli ambienti e le finiture risultano in buono stato di manutenzione. Gli infissi sono a doppio vetro in PVC. La pavimentazione nel soggiorno è in marmo, nella camera da letto è parquet mentre nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica sia a terra che a parete. Le murature non mostrano segni di criticità strutturale o di infiltrazioni. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario risultano presenti e funzionanti, il riscaldamento è autonomo. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra che a sua volta è parte di un complesso edilizio residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile, sorvegliato da servizio di guardiania. Le parti comuni, quali ingresso e androne, si presentano in condizioni manutentive più che buone. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terzo della scala "A" e si compone di: - soggiorno; - cucina; - disimpegno; - bagno; - camera matrimoniale; - balcone; - terrazzo. Le condizioni generali dell'unità risultano buone, sia per quanto attiene allo stato delle finiture interne che per l'organizzazione e fruibilità degli spazi. L'illuminazione naturale è buona in tutti gli ambienti e le finiture risultano in buono stato di manutenzione. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 771, Part. 589, Sub. 109, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	18,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto consiste in un box auto ubicato al piano seminterrato di un'autorimessa condominiale, accessibile tramite passaggio comune carrabile. L'area di manovra si presenta sufficientemente ampia e dotata di illuminazione a soffitto. Il box in questione è delimitato da pareti intonacate e tinteggiate, con pavimentazione in cemento. La porta è di tipo basculante con struttura e guide in ferro. Internamente il locale si presenta sgombro. Non si evidenziano fenomeni di degrado strutturale o infiltrativo. Lo stato conservativo risulta buono, coerente con la destinazione d'uso. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un		

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

	sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).
Descrizione:	L'unità oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra che a sua volta è parte di un complesso edilizio residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile, sorvegliato da servizio di guardiania. Trattasi del medesimo edifico del bene 1. Il bene in esame è un posto auto all'interno di un box, distinto con il numero interno 8, situato a fianco al box int. 9 (bene 3) e servito dalla corsia di accesso e distribuzione condominiale. Il posto auto è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, all'interno dell'autorimessa condominiale, accessibile mediante rampa carrabile e spazi di manovra comuni. Le condizioni generali e lo stato manutentivo risultano buoni, coerenti con la tipologia di bene e con l'utilizzo cui è destinato. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 7, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 771, Part. 589, Sub. 110, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	18,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto consiste in un box auto ubicato al piano seminterrato di un'autorimessa condominiale, accessibile tramite passaggio comune carrabile. L'area di manovra si presenta sufficientemente ampia e dotata di illuminazione a soffitto. Il box in questione è delimitato da pareti intonacate e tinteggiate, con pavimentazione in cemento. La porta è di tipo basculante con struttura e guide in ferro. Internamente il locale si presenta sgombro. Non si evidenziano fenomeni di degrado strutturale o infiltrativo. Lo stato conservativo risulta buono, coerente con la destinazione d'uso. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).		
Descrizione:	L'unità oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Colonnello Tommaso Masala n. 42, all'interno di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra che a sua volta è parte di un complesso edilizio residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile, sorvegliato da servizio di guardiania. Trattasi del medesimo edifico del bene 1. Il bene in esame è un posto auto all'interno di un box, distinto con il numero interno 9, situato a fianco al box int. 8 (bene 2) e servito dalla corsia di accesso e distribuzione condominiale. Il posto auto è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, all'interno dell'autorimessa condominiale, accessibile mediante rampa carrabile e spazi di manovra comuni. Le condizioni generali e lo stato manutentivo risultano buoni, coerenti con la tipologia di bene e con l'utilizzo cui è destinato. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/02/2026 (vedi allegati).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b