TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 787/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 5
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 5
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 6
Confini 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 8
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 9
Precisazioni 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 10
Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 10
Parti Comuni 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 10

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

Caratteristiche costruttive prevalenti ... 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 ... 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 ... 11
Stato di occupazione ... 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 ... 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 ... 11
Provenienze Ventennali ... 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 ... 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 ... 17
Formalità pregiudizievoli ... 20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 ... 20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 ... 21
Normativa urbanistica ... 22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 ... 22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 ... 23
Regolarità edilizia ... 23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 ... 23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 ... 23
Vincoli od oneri condominiali ... 24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1 ... 24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1 ... 24
Stima / Formazione lotti ... 24
Riepilogo bando d'asta ... 29
Lotto Unico ... 29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 787/2024 del R.G.E. ... 31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.860,00 ... 31

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

INCARICO

All'udienza del 30/09/2025, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2025 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 Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Salorno n. 64/D, all'interno del Parco di Plinio - località Infernetto – nel Comparto Z3 denominato Catullo. La zona fa parte del Municipio X di Roma Capitale (Vedi allegato A). Infernetto è situato esternamente al Grande Raccordo Anulare tra la via Cristoforo Colombo e la tenuta di Castelporziano. Nata come zona residenziale con villette e piccole palazzine si è sviluppata negli anni '70, la zona è prevalentemente residenziale e ben collegata a Ostia e all'Eur tramite la Cristoforo Colombo.
Il quartiere è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde.
Il complesso residenziale dove è posto l'immobile oggetto di causa è costituito da sei "COMPARTI" contraddistinti con la lettera "Z". Il comprensorio è accessibile dalla strada mediante un cancello carrabile e uno pedonale; all'interno nel cortile sono distribuiti i posti auto numerati e l'area piscina. L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto del contendere è distinto come "Comparto Z3" (Catullo) ed è composto da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato dove sono suddivisi i box auto. La superficie esterna dell'edificio è intonacata. All' immobile oggetto del contendere, che ha ingresso indipendente, si accede dal cortile del complesso edilizio mediante un cancello pedonale oltrepassato il quale dal giardino 1 tramite alcuni gradini si raggiunge un terrazzo 1 dal quale si entra direttamente nella zona giorno con angolo cottura, una camera e un bagno da quest'ultimi si accede nel terrazzo 2 che affaccia sul giardino 2. Dal soggiorno tramite una scala a chiocciola si arriva al piano seminterrato adibito durante il sopralluogo a camere e bagno. L'edificio si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sono presenti macchie d'umidità e puntelli sui terrazzi dell'immobile oggetto di pignoramento a sorreggere i balconi del piano superiore.
Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Luca Bernardino il 14/01/2026 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in cattivo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da terrazzo 1 sul quale affacciano il salone e l'angolo cottura, la camera e il bagno che affacciano sul terrazzo 2 che a sua volta affaccia sul giardino 2. Una scala a chiocciola collega il piano terra con il piano seminterrato dove sono distribuiti un bagno e due camere, una delle quali corrisponde al box auto.

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Salorno n. 64/C, all'interno del Parco di Plinio - località Infernetto – nel Comparto Z3 denominato Catullo. La zona fa parte del Municipio X di Roma Capitale (Vedi allegato A). Infernetto è situato esternamente al Grande Raccordo Anulare tra la via Cristoforo Colombo e la tenuta di Castelporziano. Nata come zona residenziale con villette e piccole palazzine si è sviluppata negli anni '70, la zona è prevalentemente residenziale e ben collegata a Ostia e all'Eur tramite la Cristoforo Colombo.
Il quartiere è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde.
L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto situato a Roma in Via Salorno n. 64/C, Piano S1, Int. 1. Il box oggetto di esecuzione è posto all'interno di un'autorimessa con accesso sia carrabile e sia dall'interno dell'appartamento al piano seminterrato.
La struttura dell'autorimessa è a travi e pilastri con tramezzi che delimitano la superficie dei vari box. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e impianto antincendio. Il pavimento dell'autorimessa mostra segni d'infiltrazione.
Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Luca Bernardini il 14/01/2026 (Vedi allegato B) si è potuto accedere al box auto dal piano seminterrato dell'appartamento oggetto di pignoramento in quanto, il box auto è stato accorpato all'appartamento stesso mediante l'apertura di una porta nella muratura e alcuni gradini a compensare la differenza di quota. Inoltre, nel locale ottenuto è stato realizzato un tramezzo per ottenere un deposito con accesso sia dalla porta blindata inserita nel tramezzo sia dalla serranda del box.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:
•Catasto: estratto di mappa, planimetria, visura storica catastale
•Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
•Archivio Progetti Dipartimento PAU: Concessione Edilizia
•Atto di Compravendita del Notaio Salvatore Mariconda 15/02/2012

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Vedi Bene 1

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-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° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, 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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

L'unità immobiliare distinta con il numero 3 confina con rampa d'accesso ai box, strada di accesso e con villino distinto con il numero interno 2, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Il box auto distinto con il numero 1 confina con le porzioni immobiliari distinte con i subalterni 3 e 11, rampa, spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,95 mq	45,54 mq	1	45,54 mq	2,70 m	T
Cantina	26,79 mq	29,46 mq	0,20	5,88 mq	2,97 m	S1
Terrazza	37,76 mq	39,00 mq	0,25	9,75 mq	2,70 m	T
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Giardino	66,65 mq	66,65 mq	0,02	1,33 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**65,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,00 mq**		

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

La superficie commerciale del giardino si è ottenuta applicando opportuni coefficienti di omologazione, calcolati nella misura del 10% della superficie di 25 mq. e del 5% della superficie eccedente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/02/2009** al **18/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1118, Part. 1474, Sub. 3 Categoria F3
Dal **18/09/2009** al **15/02/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1118, Part. 1474, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3 vani Rendita € 573,27 Piano T-S1
Dal **15/02/2012** al **08/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1118, Part. 1474, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3 vani Superficie catastale 65,00 mq Rendita € 573,27 Piano T-S1

Dal 19/02/2009 al 18/09/2009
Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 3, Categoria F/3
**** Omissis **** Proprietà 1000/1000 fino al 18/09/2009
Dati derivanti da:
Costituzione del 19/02/2009 Pratica n. RM0225020 in atti dal 19/02/2009 Costituzione (n. 1718.1/2009)

Dal 18/09/2009 al 15/02/2012
Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 3, ZC 6, Categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, Rendita € 573,27
**** Omissis **** Proprietà 1/1 fino al 15/02/2012
Dati derivanti da:
Atto del 18/09/2009 Pubblico ufficiale Carraffa Renato Sede Bracciano (RM) Repertorio n. 71590 – Fusione di Società per incorporazione Nota presentata con Modello Unico n. 70842.1/2009 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 01/10/2009
Variazione nel classamento del 18/11/2011 Pratica n. RM1311616 in atti dal 18/11/2011 Variazione di

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

classamento (n. 182984.1/2011)- Via Salorno n. SNC Interno 3 Piano T-S1

Dal 15/02/2012 al 08/10/2025
Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 3, ZC 6, Categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 65,00 escluse aree scoperte mq. 52,00 Rendita € 573,27
**** Omissis **** Proprietà 1/1
Dati derivanti da:
Atto del 15/02/2012 Pubblico ufficiale Mariconda Salvatore Sede Genzano di Roma (RM) Repertorio n. 7733 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 13794.1/2012 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 27/02/2012
Variazione toponomastica del 14/07/2021 Pratica n. RM0266092 in atti dal 14/07/2021 Variazione toponomastica d'ufficio (n. 116252.1/2021) - Via Salorno n. 64/D Interno 3 Piano T-S1

Visura storica catastale (Vedi allegato C).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/02/2009** al **18/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1118, Part. 1474, Sub. 10 Categoria F3
Dal **18/09/2009** al **15/02/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1118, Part. 1474, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 96,06 Piano S1
Dal **15/02/2012** al **08/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1118, Part. 1474, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 96,06 Piano S1

Dal 19/02/2009 al 18/09/2009
Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 10, Categoria F/3
**** Omissis **** Proprietà 1000/1000 fino al 18/09/2009
Dati derivanti da:
Costituzione del 19/02/2009 Pratica n. RM0225020 in atti dal 19/02/2009 Costituzione (n. 1718.1/2009)

Dal 18/09/2009 al 15/02/2012
Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 10, ZC 6, Categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, Rendita € 96,06
**** Omissis **** Proprietà 1/1 fino al 15/02/2012
Dati derivanti da:
Atto del 18/09/2009 Pubblico ufficiale Carraffa Renato Sede Bracciano (RM) Repertorio n. 71590 – Fusione di Società per incorporazione Nota presentata con Modello Unico n. 70842.1/2009 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 01/10/2009
Variazione nel classamento del 18/11/2011 Pratica n. RM1311616 in atti dal 18/11/2011 Variazione di classamento (n. 182984.1/2011)- Via Salorno n. SNC Interno 1 Piano S1

Dal 15/02/2012 al 08/10/2025

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 10, ZC 6, Categoria C/6, classe 15, consistenza 15 mq, superficie catastale mq. 15,00, Rendita € 96,06
**** Omissis **** Proprietà 1/1
Dati derivanti da:
Atto del 15/02/2012 Pubblico ufficiale Mariconda Salvatore Sede Genzano di Roma (RM) Repertorio n. 7733 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 13794.1/2012 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 27/02/2012
Variazione toponomastica del 14/07/2021 Pratica n. RM0266092 in atti dal 14/07/2021 Variazione toponomastica d'ufficio (n. 116252.1/2021) - Via Salorno n. 64/C Interno 1 Piano S1

Visura storica catastale (Vedi allegato D).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	1474	3	6	A2	7	3 vani	65,00 mq	573,27 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto del pignoramento, intestato all'esecutato, risulta regolarmente accatastato e non conforme alla planimetria catastale (Vedi allegato E) e al progetto autorizzato per diversa distribuzione interna consistente: al piano terra nella realizzazione di un locale di ampliamento del bagno in parte del terrazzo 2 e di armadi in muratura nei terrazzi; al piano S1 nella realizzazione di un bagno nel locale riserva idrica e di due camere ottenute con la demolizione del tramezzo della cantina e di parte della muratura per creare un vano porta d'accesso al box auto dove sono stati realizzati alcuni gradini a compensare la differenza di quota. Inoltre, nel locale ottenuto è stato realizzato un tramezzo per ottenere un deposito con accesso sia dalla porta blindata inserita nel tramezzo sia dalla serranda del box, come rappresentato nello schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato F).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	1474	10	6	C6	15	15 mq	15,00 mq	96,06 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il Box auto oggetto del pignoramento, intestato all'esecutato, risulta regolarmente accatastato e non conforme alla planimetria catastale (Vedi allegato G) e al progetto autorizzato per diversa distribuzione interna

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

consistente nell'accorpamento di parte del Box auto alla cantina mediante un varco creato nella muratura. Inoltre, il Box auto è stato diviso con un tramezzo per ottenere un vano deposito con accesso mediante porta blindata e serranda, come rappresentato nello schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato F).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

Si evidenzia che per problemi strutturali dell'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di causa, i terrazzi del piano superiore sono stati puntellati con elementi che poggiano nei terrazzi dell'immobile in oggetto. Inoltre, come riferito dall'esecutato, per verificare lo stato dei solai è stato effettuato un saggio sul soffitto del soggiorno. Per quanto riguarda lo stato dell'immobile l'amministratore ha evidenziato l'esistenza di un contenzioso tra il collaudatore e i proprietari dello stabile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

L'immobile, nel corso del sopralluogo si presentava completamente arredato e in cattivo stato conservativo e manutentivo. Si evidenziano alcune crepe sul soffitto del soggiorno e macchie di umidità in tutto il piano interrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Il Box auto, nel corso del sopralluogo si presentava in cattivo stato conservativo e manutentivo. Si evidenziano macchie di umidità sulle pareti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

L'appartamento pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Il Box auto pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

L'appartamento oggetto di causa, al momento del sopralluogo, si presentava in cattivo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile si sviluppa su due piani collegati tra loro tramite una scala a chiocciola, in materiale metallico e legno, completamente arredato e composto: al piano terra da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno con due terrazzi e due giardini posti rispettivamente sui due fronti; al piano seminterrato da disimpegno bagno due camere e un deposito (Vedi allegato H).
Tutti gli ambienti dell'appartamento al piano terra hanno pareti con finestre e discreta illuminazione interna.
I pavimenti sono: al piano terra in linoleum (soggiorno, angolo cottura), del tipo gres porcellanato (bagno) e del tipo parquet (camera); al piano seminterrato in gres porcellanato.

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

Le pareti sono tinteggiate eccetto che per le pareti del bagno rivestite in parte con materiale ceramico.
L'altezza interna è di circa mt. 2,70 al piano terra e di circa mt. 3,31 al piano seminterrato.
Gli infissi sono costituiti da profilati in legno e doppio vetro con serrande.
La portafinestra del soggiorno è protetta da grata antintrusione. Le porte interne sono a un'anta in legno bianco. Al piano seminterrato nel locale ex box è presente una porta blindata di collegamento con il locale deposito e una porta a soffietto.
Gli impianti sono tutti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento consiste in fan coil, a detta dell'esecutato, non funzionanti. La caldaia a gas è utilizzata solo per la cucina. Lo scaldabagno elettrico è utilizzato per la produzione di acqua calda sanitaria.
L'unità immobiliare è provvista delle utenze di luce, acqua e gas.
L'esposizione del bene è su due lati Nord/Ovest, Sud/Est.
Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Il Box auto oggetto di causa, al momento del sopralluogo, si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, con macchie d'umidità sulle pareti. Il Box auto è collegato con la cantina del piano seminterrato mediante la realizzazione di un'apertura nella muratura e di alcuni gradini in muratura costruiti a compensare la differenza di quota. Il locale si presenta arredato e diviso da un tramezzo contenente una porta blindata che lo immette in un deposito con accesso anche dalla serranda del piano seminterrato dell'autorimessa (Vedi allegato I).
Le pareti sono tinteggiate.
L'altezza interna è di circa mt. 3,31 con controsoffitto contenente illuminazione a faretti. Il locale deposito è controsoffittato in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 19/02/2003 al 19/02/2003</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pelosi Giuliano</td><td>11/02/2003</td><td>35865</td><td>16156</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1</td><td>19/02/2003</td><td>14806</td><td>9846</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/02/2003** al **19/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pelosi Giuliano	14/02/2003	35872	16162
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	19/02/2003	14811	9851
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/02/2003** al **19/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pelosi Giuliano	14/02/2003	35871	16161
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	19/02/2003	14810	9850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/02/2003** al **10/07/2004**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuliani Giovanni	08/07/2004	40453	12104
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	10/07/2004	75554	48596
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/02/2003** al **05/01/2005**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

		Giuliani Giovanni	17/12/2004	42052	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	05/01/2005	1355	943
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/02/2003** al **29/04/2005**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuliani Giovanni	26/04/2005	43238	13406
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	29/04/2025	52561	32325
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/12/2003** al **10/12/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuliani Giovanni	01/12/2003	38413	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	10/12/2003	108658	70861
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/12/2003** al **10/12/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuliani Giovanni	01/12/2003	38413	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di	10/12/2003	108659	70862

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

		Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/10/2009** al **01/10/2009**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di società per incorporazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carraffa Renato	18/09/2009	71590	10200
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	01/10/2009	127686	70842
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/10/2009** al **27/02/2012**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Salvatore Mariconda	15/02/2012	7733	5331
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	27/02/2012	19070	13794
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal 10/12/2003 al 10/12/2003
Terreni
Foglio 1118 particella 78 e 79
La piena proprietà è pervenuta alla **** Omissis **** Proprietà 1000/1000 per atto di compravendita
Repertorio n. 38413 del 01/12/2003
Trascritta il 10/12/2003 RG 108659 RP 70862
Pubblico Ufficiale Notaio Giuliani Giovanni sede Roma
Da potere
**** Omissis ****
**** Omissis ****

Dal 19/02/2003 al 19/02/2003
Terreni
Foglio 1118 particella 373-374

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

A **** Omissis **** la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni è pervenuta per atto di compravendita Repertorio n. 35871 Raccolta n. 16161 del 14/02/2003
Trascritta il 19/02/2003 RG 14810 RP 9850
Pubblico Ufficiale Notaio Pelosi Giuliano sede Roma
Da potere
**** Omissis ****

Dal 19/02/2003 al 05/01/2005
Terreni
Foglio 1118 particella 373 (ex part.lla 77); 374 (ex part.lla 77); 1418 (ex part.lla 77)
La piena proprietà è pervenuta alla Società **** Omissis **** sede in Roma (RM) Proprietà 1/1
atto di compravendita Repertorio n. 42052 del 17/12/2004
Trascritta il 05/01/2005 RG 1355 RP 943
Pubblico Ufficiale Notaio Giuliani Giovanni sede Roma
Da potere
**** Omissis ****
**** Omissis ****

Dal 19/02/2003 al 19/02/2003
Foglio 1118 particella 372
A **** Omissis **** la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni è pervenuta per
atto di compravendita Repertorio n. 35872 Raccolta n. 16162 del 14/02/2003
Trascritta il 19/02/2003 RG 14811 RP 9851
Pubblico Ufficiale Notaio Pelosi Giuliano sede Roma
Da potere
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

Dal 19/02/2003 al 10/07/2004
Per i terreni
Foglio 1118 particella 372
La piena proprietà è pervenuta alla Società **** Omissis **** sede in Roma (RM) Proprietà 1/1 per
atto di compravendita Repertorio n. 40453 Raccolta n. 12104 del 08/07/2004
Trascritta il 10/07/2004 RG 75554 RP 48596
Pubblico Ufficiale Notaio Giuliani Giovanni sede Roma
Da potere
**** Omissis ****
**** Omissis ****

Dal 19/02/2003 al 19/02/2003
Foglio 1118 particella 77
A **** Omissis ****
La piena proprietà è pervenuta
per atto di compravendita Repertorio n. 35865 Raccolta n. 16156 del 11/02/2003
Trascritta il 19/02/2003 RG 14806 RP 9846
Pubblico Ufficiale Notaio Pelosi Giuliano sede Roma

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

Da potere
**** Omissis ****
**** Omissis ****

Dal 19/02/2003 al 29/04/2005
Per i terreni
Foglio 1118 particella 77
La piena proprietà è pervenuta alla Società **** Omissis **** sede in Roma (RM) Proprietà 1/1 per
atto di compravendita Repertorio n. 43238 Raccolta n. 13406 del 26/04/2005
Trascritta il 29/04/2005 RG 52561 RP 32325
Pubblico Ufficiale Notaio Giuliani Giovanni sede Roma
Da potere
**** Omissis ****

Dal 10/12/2003 al 10/12/2003
Per i terreni
Foglio 1118 particella 1408 (ex part.lla 102); 1410 (ex part.lla 75); 1415 (ex part.lla 76)
La piena proprietà è pervenuta alla **** Omissis **** Proprietà 1000/1000 per atto di compravendita Repertorio n. 38413 del 01/12/2003
Trascritta il 10/12/2003 RG 108658 RP 70861
Pubblico Ufficiale Notaio Giuliani Giovanni sede Roma
Da potere
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

Dal 01/10/2009 al 01/10/2009
Trascritta il 01/10/2009 RG 127686 RP 70842
Atto di fusione di società per incorporazione
Da potere **** Omissis **** Sede Roma
A **** Omissis **** sede in Roma (RM)
Repertorio n. 71590 Raccolta n. 10200 del 18/09/2009
Pubblico Ufficiale Notaio Carraffa Renato sede Bracciano

Il terreno Foglio 1118 particella 1474 (ex part.lla 78) sul quale sorgono gli immobili oggetto della procedura comprende le particelle: 1408-1410-1415-77-372-373-374-1418-79.
Le particelle: 77-372-373-374-1418 erano di proprietà della **** Omissis ****
Le particelle: 1408-1410-1415-78- 79 erano di proprietà della **** Omissis ****

Dal 01/10/2009 al 27/02/2012
*** piena proprietà
Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 3 e Sub 10
Trascritta il 27/02/2012 RG 19070 RP 13794
Atto di Compravendita
Pubblico Ufficiale Notaio Salvatore Mariconda
Repertorio n. 7733 Raccolta n. 5331 del 15/02/2012
A favore di **** Omissis **** piena proprietà
Contro **** Omissis **** Proprietà 1/1

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Salvatore Mariconda 15/02/2012 (Vedi allegato L)

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/02/2003** al **19/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pelosi Giuliano	14/02/2003	35871	16161
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	19/02/2003	14810	9850
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/02/2003** al **19/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pelosi Giuliano	14/02/2003	35872	16162
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	19/02/2003	14811	9851
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/02/2003** al **19/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pelosi Giuliano	11/02/2003	35865	16156
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	19/02/2003	14806	9846
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/02/2003** al **10/07/2004**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

		Giuliani Giovanni	08/07/2004	40453	12104
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	10/07/2004	75554	48596
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/02/2003** al **05/01/2005**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuliani Giovanni	17/12/2004	42052	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	05/01/2005	1355	943
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/02/2003** al **29/04/2005**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuliani Giovanni	26/04/2005	43238	13406
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	29/04/2025	52561	32325
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/12/2003** al **10/12/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuliani Giovanni	01/12/2003	38413	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Roma 1	10/12/2003	108659	70862

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/12/2003** al **10/12/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuliani Giovanni	01/12/2003	38413	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	10/12/2003	108658	70861
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/10/2009** al **01/10/2009**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di società per incorporazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Carraffa Renato	18/09/2009	71590	10200
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	01/10/2009	127686	70842
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/10/2009** al **27/02/2012**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Salvatore Mariconda	15/02/2012	7733	5331
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	27/02/2012	19070	13794
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

Vedi Bene 1

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Salvatore Mariconda 15/02/2012 (Vedi allegato L)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 27/02/2012
  Reg. gen. 19071 - Reg. part. 2528
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: Mariconda Salvatore
  Data: 15/02/2012
  N° repertorio: 7734
  N° raccolta: 5332
  Note: Ipoteca Volontaria Iscritta il 27/02/2012 RG 19071 RP 2528 Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Pubblico Ufficiale Mariconda Salvatore Sede Genzano di Roma Repertorio 7734/5332 del 15/02/2012 A favore di **** Omissis **** con sede in*** *** Contro **** Omissis **** nato a*** Proprietà 1/1 Capitale € 200.000,00 Totale € 300.000,00 Grava su Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 10 e Sub 3
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa
  Iscritto a Roma il 11/09/2019
  Reg. gen. 107341 - Reg. part. 19829
  Importo: € 99.385,10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 49.692,55
  Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
  Data: 10/09/2019
  N° repertorio: 15704
  N° raccolta: 9719
  Note: Ipoteca Conc. Amministrativa Iscritta il 11/09/2019 RG 107341 RP 19829 Derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Repertorio 15704/9719 del 10/09/2019 A favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione C.F. 13756881002 Contro **** Omissis **** nato a*** Capitale € 49.692,55 Totale € 99.385,10 Grava su Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 10 e Sub 3 e Foglio 1118, P.lla 1471, Sub 506 e Sub 507
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 13/02/2023
  Reg. gen. 16793 - Reg. part. 2323
  Importo: € 4.605,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.302,25

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

Rogante: Giudice di Pace di Roma
Data: 10/10/2022
N° repertorio: 37494
Note: Ipoteca Giudiziale Iscritta il 13/02/2023 RG 16793 RP 2323 Derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Roma Repertorio 37494 del 10/10/2022 A favore del **** Omissis **** Sede Roma*** Contro **** Omissis **** nato a Roma*** Capitale € 2.302,25 Totale € 4.605,00 Grava su Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 10 e Sub 3 e Foglio 1118, P.lla 1471, Sub 506 e Sub 507

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 04/10/2024
  Reg. gen. 118894 - Reg. part. 88539
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Trascritta il 04/10/2024 RG 118894 RP 88539 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Roma Repertorio n. 26416 del 15/07/2024 A favore di **** Omissis **** Sede Milano*** P.IVA n.*** Contro **** Omissis **** nato a*** Grava su Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 10 e Sub 3

Ispezione Ipotecaria (Vedi allegato M).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 27/02/2012
  Reg. gen. 19071 - Reg. part. 2528
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: Mariconda Salvatore
  Data: 15/02/2012
  N° repertorio: 7734
  N° raccolta: 5332
  Note: Ipoteca Volontaria Iscritta il 27/02/2012 RG 19071 RP 2528 Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Pubblico Ufficiale Mariconda Salvatore Sede Genzano di Roma Repertorio 7734/5332 del 15/02/2012 A favore di **** Omissis **** con sede in Milano C.F.*** Contro **** Omissis **** nato a*** Proprietà 1/1 Capitale € 200.000,00 Totale € 300.000,00 Grava su Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 10 e Sub 3
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa
  Iscritto a Roma il 11/09/2019
  Reg. gen. 107341 - Reg. part. 19829
  Importo: € 99.385,10
  A favore di **** Omissis ****

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.692,55
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 10/09/2019
N° repertorio: 15704
N° raccolta: 9719
Note: Ipoteca Conc. Amministrativa Iscritta il 11/09/2019 RG 107341 RP 19829 Derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Repertorio 15704/9719 del 10/09/2019 A favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione C.F. 13756881002 Contro **** Omissis **** nato a*** Capitale € 49.692,55 Totale € 99.385,10 Grava su Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 10 e Sub 3 e Foglio 1118, P.lla 1471, Sub 506 e Sub 507

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 13/02/2023
  Reg. gen. 16793 - Reg. part. 2323
  Importo: € 4.605,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.302,25
  Rogante: Giudice di Pace di Roma
  Data: 10/10/2022
  N° repertorio: 37494
  Note: Ipoteca Giudiziale Iscritta il 13/02/2023 RG 16793 RP 2323 Derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Roma Repertorio 37494 del 10/10/2022 A favore del **** Omissis ****** Contro **** Omissis ******
  Capitale € 2.302,25 Totale € 4.605,00 Grava su Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 10 e Sub 3 e Foglio 1118, P.lla 1471, Sub 506 e Sub 507

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 04/10/2024
  Reg. gen. 118894 - Reg. part. 88539
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Trascritta il 04/10/2024 RG 118894 RP 88539 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Roma Repertorio n. 26416 del 15/07/2024 A favore di **** Omissis **** Sede Milano***
  Contro **** Omissis **** nato*** Grava su Foglio 1118, P.lla 1474, Sub 10 e Sub 3

Ispezione Ipotecaria (Vedi allegato N).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo - Città della trasformazione – Ambiti di trasformazione Ordinaria Integrati

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale
Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione
Beni paesaggistici d'insieme
Zona di salvaguardia: Aree o Punti di Visuali

Estratto di mappa (Vedi allegato O).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Vedi Bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha eseguito ricerche presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma.

Da ricerche eseguite presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma risulta che per l'edificio "Comparto Z3" dove è posto l'immobile oggetto di causa è stata presentata D.I.A. in data 26/03/2009 prot. 20758 (Vedi allegato P). La suddetta D.I.A. è stata presentata per Nuova Costruzione sul Lotto Fondiario Z3 nell'ambito del Programma di Trasformazione Urbanistica "ATO I10" Riserva verde B, in attuazione della Convenzione Urbanistica stipulata in data 2 aprile 2008 tra il Comune di Roma e la***
(Vedi allegato Q). È stato redatto Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio a cura del Notaio Giuliani Giovanni in data 12/02/2009 nn. 52927/17874 (Trascritto in data 18/02/2009 RG 20047 – RP 10308) (Vedi allegato R). Inoltre, in data 16 novembre 2004 prot. 9229 e in data 5 febbraio 2007 prot. 000908 è stato rilasciato il Nulla Osta dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici all'esecuzione delle opere di realizzazione del comparto residenziale Z3 (Vedi allegato S).
Non risulta rilasciata la Licenza di abitabilità.
In riferimento all'immobile oggetto di causa si evidenzia che nella tavola grafica il progetto al piano terra graficizza la scala a chiocciola nella posizione in cui è stata rilevata durante il sopralluogo mentre al piano seminterrato la stessa scala è stata disegnata nella posizione diametralmente opposta, evidente errore grafico. Durante il sopralluogo, lo stato attuale dell'immobile risultava difforme dal progetto per la realizzazione: al piano terra, nella muratura perimetrale, di un varco d'accesso a un vano per ingrandire il bagno realizzato in parte del terrazzo 2 dove è stato realizzato anche un armadio in muratura a tutta altezza; al piano seminterrato è stato demolito il tramezzo che delimitava la cantina, realizzata una porta d'accesso all'intercapedine e al posto della riserva idrica è stato realizzato un bagno. Inoltre, è stata creata un'apertura nella muratura di confine con il box e alcuni gradini in muratura per compensare la differenza di quota. Il locale ottenuto è stato diviso da un tramezzo dove tramite una porta blindata si accede al locale deposito chiuso con serranda. Il tutto come da schema planimetrico rappresentato dalla sottoscritta (Vedi allegato F). Per cui, per la regolarizzazione edilizia, sia per l'appartamento sia per il box auto si dovrà eseguire il ripristino come da progetto autorizzato di quanto realizzato senza permessi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

Vedi Bene 1

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/D, INTERNO 3, PIANO T-S1

La sottoscritta ha contattato gli amministratori del complesso residenziale per avere informazioni relative ai beni pignorati.
In seguito alla richiesta d'informazioni, l'Amministratore del Supercondominio ha inviato e-mail con allegati il Regolamento di Condominio (Vedi allegato T), Estratto Conto parti comuni 2025, Situazione dei versamenti parti comuni 2026 e Bilancio preventivo 2026 (Vedi allegato U). Inoltre, ha precisato che:
1. dal 2018 l'impianto termico condominiale è stato dismesso; pertanto, ogni proprietario si è attivato per un impianto individuale (riscaldamento e acqua calda);
2. non esiste un servizio di portierato;
3. l'unico impianto centralizzato dovrebbe essere l'antenna e la parabola condominiale (installata su ogni comparto-condominio);
4. dovranno essere deliberati lavori di sistemazione aree parti comuni poiché sussistono fenomeni infiltrativi nei box sottostanti ai giardini, tutti annessi alle parti comuni del Super condominio;
5. Bilancio Preventivo 2026 che potrà essere revisionato per quanto sopra descritto.
Le rate condominiali per le parti comuni sono sei a scadenza bimestrale di circa € 119,00.
I millesimi delle parti comuni:
Edificio "Z3" int. 3 millesimi 4,733
Box "Z3" int. 1 millesimi 1,009
Dall'Estratto Conto risulta da pagare € 5.702,68

L'amministratore del "Comparto Z3" ha inviato la tabella dei millesimi e la situazione dei versamenti (2024 – 2025 - 2026) dell'appartamento oggetto di pignoramento (Vedi allegato V).
Appartamento
Tab A 91,47 millesimi
Tab B 45,74 millesimi
Tab C 45,74 millesimi

Box
Tab A 19,50 millesimi
Tab B 27,10 millesimi
Tab C 27,10 millesimi

Nella Situazione versamenti del 2024 risultano scadute rate pari a € 2.159,10
Nella Situazione versamenti del 2025 risultano scadute rate pari a € 1.672,10
Nella Situazione versamenti del 2026 risultano scadute rate pari a € 489,85

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO, 64/C, INTERNO 1, PIANO S1

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 Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1
  L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Salorno n. 64/D, all'interno del Parco di Plinio - località Infernetto – nel Comparto Z3 denominato Catullo. La zona fa parte del Municipio X di Roma Capitale (Vedi allegato A). Infernetto è situato esternamente al Grande Raccordo Anulare tra la via Cristoforo Colombo e la tenuta di Castelporziano. Nata come zona residenziale con villette e piccole

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

palazzine si è sviluppata negli anni '70, la zona è prevalentemente residenziale e ben collegata a Ostia e all'Eur tramite la Cristoforo Colombo. Il quartiere è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde. Il complesso residenziale dove è posto l'immobile oggetto di causa è costituito da sei "COMPARTI" contraddistinti con la lettera "Z". Il comprensorio è accessibile dalla strada mediante un cancello carrabile e uno pedonale; all'interno nel cortile sono distribuiti i posti auto numerati e l'area piscina. L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto del contendere è distinto come "Comparto Z3" (Catullo) ed è composto da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato dove sono suddivisi i box auto. La superficie esterna dell'edificio è intonacata. All' immobile oggetto del contendere, che ha ingresso indipendente, si accede dal cortile del complesso edilizio mediante un cancello pedonale oltrepassato il quale dal giardino 1 tramite alcuni gradini si raggiunge un terrazzo 1 dal quale si entra direttamente nella zona giorno con angolo cottura, una camera e un bagno da quest'ultimi si accede nel terrazzo 2 che affaccia sul giardino 2. Dal soggiorno tramite una scala a chiocciola si arriva al piano seminterrato adibito durante il sopralluogo a camere e bagno. L'edificio si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sono presenti macchie d'umidità e puntelli sui terrazzi dell'immobile oggetto di pignoramento a sorreggere i balconi del piano superiore. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Luca Bernardino il 14/01/2026 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in cattivo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da terrazzo 1 sul quale affacciano il salone e l'angolo cottura, la camera e il bagno che affacciano sul terrazzo 2 che a sua volta affaccia sul giardino 2. Una scala a chiocciola collega il piano terra con il piano seminterrato dove sono distribuiti un bagno e due camere, una delle quali corrisponde al box auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1474, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. È stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare e le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. L'Agenzia delle Entrate OMI relativi al 1° semestre 2025 (ultimo semestre pubblicato), Zona Suburbana / Infernetto, codice di zona E94, a destinazione residenziale in un normale stato conservativo riporta valori che oscillano per Abitazioni civili tra €/mq 2.050,00 e €/mq 3.000,00, per Abitazioni di tipo economico tra €/mq 1.850,00 e €/mq 2.750,00
Il Borsino Immobiliare per la zona Infernetto, indica per Abitazioni in stabili di 1° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 2.208,00 e €/mq 3.284,00; per Abitazioni in stabili di fascia media (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona) valori compresi tra €/mq 1.886,00 e €/mq 2.809,00; per Abitazioni in stabili di 2° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 1.687,00 e €/mq 2.351,00.
In considerazione di quanto sopra esposto, delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona suburbana, facilità di parcheggio sul suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (piano terra e piano seminterrato, discreta luminosità, da ripristinare come da progetto, privo di impianto di riscaldamento, cattivo stato di manutenzione e conservazione) si ritiene congruo considerare il valore medio basso indicato, dall'OMI e dal Borsino immobiliare pari a circa € 2.000,00. Quindi, moltiplicando il valore a metro quadrato ottenuto per la superficie commerciale dell'immobile pari a mq 65,00 si individua il prezzo di € 130.000,00. In considerazione dei lavori di ripristino da eseguire per la regolarizzazione edilizia come da progetto autorizzato e dei lavori necessari per le criticità strutturali dell'edificio si considera sul valore ottenuto un abbattimento di circa il 30%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a circa € 91.000,00. Il valore ottenuto, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua la cifra di € 81.900,00.

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1
  L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Salorno n. 64/C, all'interno del Parco di Plinio - località Infernetto – nel Comparto Z3 denominato Catullo. La zona fa parte del Municipio X di Roma Capitale (Vedi allegato A). Infernetto è situato esternamente al Grande Raccordo Anulare tra la via Cristoforo Colombo e la tenuta di Castelporziano. Nata come zona residenziale con villette e piccole palazzine si è sviluppata negli anni '70, la zona è prevalentemente residenziale e ben collegata a Ostia e all'Eur tramite la Cristoforo Colombo. Il quartiere è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde. L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto situato a Roma in Via Salorno n. 64/C, Piano S1, Int. 1. Il box oggetto di esecuzione è posto all'interno di un'autorimessa con accesso sia carrabile e sia dall'interno dell'appartamento al piano seminterrato. La struttura dell'autorimessa è a travi e pilastri con tramezzi che delimitano la superficie dei vari box. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e impianto antincendio. Il pavimento dell'autorimessa mostra segni d'infiltrazione. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Luca Bernardini il 14/01/2026 (Vedi allegato B) si è potuto accedere al box auto dal piano seminterrato dell'appartamento oggetto di pignoramento in quanto, il box auto è stato accorpato all'appartamento stesso mediante l'apertura di una porta nella muratura e alcuni gradini a compensare la differenza di quota. Inoltre, nel locale ottenuto è stato realizzato un tramezzo per ottenere un deposito con accesso sia dalla porta blindata inserita nel tramezzo sia dalla serranda del box.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1474, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. È stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare e le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. L'Agenzia delle Entrate OMI relativi al 1° semestre 2025 (ultimo semestre pubblicato), Zona Suburbana / Infernetto, codice di zona E94, in un normale stato conservativo riporta valori che oscillano tra €/mq 900,00 e €/mq 1.350,00.
  Il Borsino Immobiliare per la zona Infernetto indica valori compresi tra €/mq 922,00 e €/mq 1.364,00.
  In considerazione del cattivo stato dell'edificio, delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona suburbana, facilità di parcheggio sul suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (piano seminterrato, box da ripristinare, cattivo stato di manutenzione e conservazione) si ritiene congruo considerare il valore pari a € 900,00. Quindi, moltiplicando il valore a metro quadrato ottenuto per la superficie commerciale dell'immobile pari a mq 16,00 si individua il prezzo di € 14.400,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il valore di € 12.960,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1	65,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 130.000,00	100,00%	€ 130.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1	16,00 mq	900,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
				Valore di stima:	€ 144.400,00

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

Valore di stima: € 144.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e stato edificio	30,00	%

Valore finale di stima: **€ 94.860,00**

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 24/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 2 - Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 - Visure e schede catastali - All. C - Visura storico catastale Appartamento
- ✓ N° 3 - Visure e schede catastali - All. D - Visura storico catastale Box auto
- ✓ N° 1 - Planimetrie catastali - All. E - Planimetria catastale Appartamento
- ✓ N° 2 – Altri allegati - All. F – Schema planimetrico
- ✓ N° 1 - Planimetrie catastali - All. G - Planimetria catastale Box auto
- ✓ N° 8 - Foto – All. H – Foto n. 31
- ✓ N° 1 - Foto – All. I – Foto n. 3
- ✓ N° 27 - Altri allegati - All. L – Atto di compravendita
- ✓ N° 15 - Altri allegati - All. M – Ispezione Ipotecaria Appartamento
- ✓ N° 15 - Altri allegati - All. N – Ispezione Ipotecaria Box auto
- ✓ N° 1 - Altri allegati - All. O – Estratto di mappa
- ✓ N° 7 - Altri allegati - All. P0 – D.I.A. – Progetto
- ✓ N° 9 - Altri allegati - All. P1 – D.I.A.
- ✓ N° 24 - Altri allegati - All. Q – Convenzione Urbanistica
- ✓ N° 6 - Altri allegati - All. R – Atto d'Obbligo
- ✓ N° 4 - Altri allegati - All. S – Nulla Osta Archeologico
- ✓ N° 16 - Altri allegati - All. T – Regolamento Condominiale
- ✓ N° 4 - Altri allegati - All. U – Estratto Conto parti comuni
- ✓ N° 4 - Altri allegati - All. V – Situazione versamenti 2024-2025-2026

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1
  L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Salorno n. 64/D, all'interno del Parco di Plinio - località Infernetto – nel Comparto Z3 denominato Catullo. La zona fa parte del Municipio X di Roma Capitale (Vedi allegato A). Infernetto è situato esternamente al Grande Raccordo Anulare tra la via Cristoforo Colombo e la tenuta di Castelporziano. Nata come zona residenziale con villette e piccole palazzine si è sviluppata negli anni '70, la zona è prevalentemente residenziale e ben collegata a Ostia e all'Eur tramite la Cristoforo Colombo. Il quartiere è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde. Il complesso residenziale dove è posto l'immobile oggetto di causa è costituito da sei "COMPARTI" contraddistinti con la lettera "Z". Il comprensorio è accessibile dalla strada mediante un cancello carrabile e uno pedonale; all'interno nel cortile sono distribuiti i posti auto numerati e l'area piscina. L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto del contendere è distinto come "Comparto Z3" (Catullo) ed è composto da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato dove sono suddivisi i box auto. La superficie esterna dell'edificio è intonacata. All' immobile oggetto del contendere, che ha ingresso indipendente, si accede dal cortile del complesso edilizio mediante un cancello pedonale oltrepassato il quale dal giardino 1 tramite alcuni gradini si raggiunge un terrazzo 1 dal quale si entra direttamente nella zona giorno con angolo cottura, una camera e un bagno da quest'ultimi si accede nel terrazzo 2 che affaccia sul giardino 2. Dal soggiorno tramite una scala a chiocciola si arriva al piano seminterrato adibito durante il sopralluogo a camere e bagno. L'edificio si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sono presenti macchie d'umidità e puntelli sui terrazzi dell'immobile oggetto di pignoramento a sorreggere i balconi del piano superiore. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Luca Bernardino il 14/01/2026 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in cattivo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da terrazzo 1 sul quale affacciano il salone e l'angolo cottura, la camera e il bagno che affacciano sul terrazzo 2 che a sua volta affaccia sul giardino 2. Una scala a chiocciola collega il piano terra con il piano seminterrato dove sono distribuiti un bagno e due camere, una delle quali corrisponde al box auto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1474, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato in "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo - Città della trasformazione – Ambiti di trasformazione Ordinaria Integrati Rete ecologica: nessuna prescrizione P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione Beni paesaggistici d'insieme Zona di salvaguardia: Aree o Punti di Visuali Estratto di mappa (Vedi allegato O).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1
  L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Salorno n. 64/C, all'interno del Parco di Plinio - località Infernetto – nel Comparto Z3 denominato Catullo. La zona fa parte del Municipio X di Roma Capitale (Vedi allegato A). Infernetto è situato esternamente al Grande Raccordo Anulare tra la via Cristoforo Colombo e la tenuta di Castelporziano. Nata come zona residenziale con villette e piccole palazzine si è sviluppata negli anni '70, la zona è prevalentemente residenziale e ben collegata a Ostia e all'Eur tramite la Cristoforo Colombo. Il quartiere è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde. L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto situato a Roma in Via Salorno n. 64/C, Piano S1, Int. 1. Il box oggetto di esecuzione è posto all'interno di un'autorimessa con accesso sia carrabile e sia dall'interno dell'appartamento al piano

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

seminterrato. La struttura dell'autorimessa è a travi e pilastri con tramezzi che delimitano la superficie dei vari box. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e impianto antincendio. Il pavimento dell'autorimessa mostra segni d'infiltrazione. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Luca Bernardini il 14/01/2026 (Vedi allegato B) si è potuto accedere al box auto dal piano seminterrato dell'appartamento oggetto di pignoramento in quanto, il box auto è stato accorpato all'appartamento stesso mediante l'apertura di una porta nella muratura e alcuni gradini a compensare la differenza di quota. Inoltre, nel locale ottenuto è stato realizzato un tramezzo per ottenere un deposito con accesso sia dalla porta blindata inserita nel tramezzo sia dalla serranda del box.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1474, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi Bene 1

Prezzo base d'asta: **€ 94.860,00**

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 787/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.860,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Salorno, 64/D, interno 3, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1474, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	65,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, nel corso del sopralluogo si presentava completamente arredato e in cattivo stato conservativo e manutentivo. Si evidenziano alcune crepe sul soffitto del soggiorno e macchie di umidità in tutto il piano interrato.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Salorno n. 64/D, all'interno del Parco di Plinio - località Infernetto – nel Comparto Z3 denominato Catullo. La zona fa parte del Municipio X di Roma Capitale (Vedi allegato A). Infernetto è situato esternamente al Grande Raccordo Anulare tra la via Cristoforo Colombo e la tenuta di Castelporziano. Nata come zona residenziale con villette e piccole palazzine si è sviluppata negli anni '70, la zona è prevalentemente residenziale e ben collegata a Ostia e all'Eur tramite la Cristoforo Colombo. Il quartiere è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde. Il complesso residenziale dove è posto l'immobile oggetto di causa è costituito da sei "COMPARTI" contraddistinti con la lettera "Z". Il comprensorio è accessibile dalla strada mediante un cancello carrabile e uno pedonale; all'interno nel cortile sono distribuiti i posti auto numerati e l'area piscina. L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto del contendere è distinto come "Comparto Z3" (Catullo) ed è composto da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato dove sono suddivisi i box auto. La superficie esterna dell'edificio è intonacata. All' immobile oggetto del contendere, che ha ingresso indipendente, si accede dal cortile del complesso edilizio mediante un cancello pedonale oltrepassato il quale dal giardino 1 tramite alcuni gradini si raggiunge un terrazzo 1 dal quale si entra direttamente nella zona giorno con angolo cottura, una camera e un bagno da quest'ultimi si accede nel terrazzo 2 che affaccia sul giardino 2. Dal soggiorno tramite una scala a chiocciola si arriva al piano seminterrato adibito durante il sopralluogo a camere e bagno. L'edificio si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sono presenti macchie d'umidità e puntelli sui terrazzi dell'immobile oggetto di pignoramento a sorreggere i balconi del piano superiore. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Luca Bernardino il 14/01/2026 (Vedi allegato B) l'appartamento oggetto di causa si presentava completamente arredato e in cattivo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da terrazzo 1 sul quale affacciano il salone e l'angolo cottura, la camera e il bagno che affacciano sul terrazzo 2 che a sua volta affaccia sul giardino 2. Una scala a chiocciola collega il piano terra con il piano seminterrato dove sono distribuiti un bagno e due camere, una delle quali corrisponde al box auto.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Salorno, 64/C, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1474, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	16,00 mq
Stato conservativo:	Il Box auto, nel corso del sopralluogo si presentava in cattivo stato conservativo e manutentivo. Si evidenziano macchie di umidità sulle pareti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Salorno n. 64/C, all'interno del Parco di Plinio - località Infernetto – nel Comparto Z3 denominato Catullo. La zona fa parte del Municipio X di Roma Capitale (Vedi allegato A). Infernetto è situato esternamente al Grande Raccordo Anulare tra la via		

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157

	Cristoforo Colombo e la tenuta di Castelporziano. Nata come zona residenziale con villette e piccole palazzine si è sviluppata negli anni '70, la zona è prevalentemente residenziale e ben collegata a Ostia e all'Eur tramite la Cristoforo Colombo. Il quartiere è dotato nelle vicinanze d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde. L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto situato a Roma in Via Salorno n. 64/C, Piano S1, Int. 1. Il box oggetto di esecuzione è posto all'interno di un'autorimessa con accesso sia carrabile e sia dall'interno dell'appartamento al piano seminterrato. La struttura dell'autorimessa è a travi e pilastri con tramezzi che delimitano la superficie dei vari box. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e impianto antincendio. Il pavimento dell'autorimessa mostra segni d'infiltrazione. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Luca Bernardini il 14/01/2026 (Vedi allegato B) si è potuto accedere al box auto dal piano seminterrato dell'appartamento oggetto di pignoramento in quanto, il box auto è stato accorpato all'appartamento stesso mediante l'apertura di una porta nella muratura e alcuni gradini a compensare la differenza di quota. Inoltre, nel locale ottenuto è stato realizzato un tramezzo per ottenere un deposito con accesso sia dalla porta blindata inserita nel tramezzo sia dalla serranda del box.

Firmato Da: ANTONIETTA APICELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 130b0d87f5f7feb3614e48f904bf8157