
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 528/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto Unico	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	9
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T.....	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	15
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	17
Patti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	21
Stato conservativo	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	23
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	24
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	25
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	28
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	29
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	29
Regolarità edilizia	29



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	31
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	32
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Riserve e particolarità da segnalare	36
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 528/2020 del R.G.E.	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	40



INCARICO

All'udienza del 05/04/2022, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio Roma (RM), email maurizio.zaccardini@geopec.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2022 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 DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato in via dell'Appagliatore 90 ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nel quartiere "Lido di Ostia Ponente" (Municipio X) che costituisce la parte occidentale della zona costiera di Roma Capitale. Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie (Piano di Zona n°55 - "Ostia Lido nord" comparto F/p) attraverso il quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare costituito da n° 3 scale con ascensore e comprensivo di aree verdi comuni, piano piloties, parcheggi scoperti e coperti (piano interrato) e relativi spazi di manovra.

L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, camera, cameretta, ripostiglio e balcone.

La superficie commerciale è pari a circa 76 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Il bene pignorato è costituito da una cantina pertinenziale ubicata in via dell'Appagliatore 90 ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nel quartiere "Lido di Ostia Ponente" (Municipio X) che costituisce la parte occidentale della zona costiera di Roma Capitale. Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie (Piano di Zona n°55 - "Ostia Lido nord" comparto F/p) attraverso il quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare costituito da n° 3 scale con ascensore e comprensivo di aree verdi comuni, piano piloties, parcheggi scoperti e coperti (piano interrato) e relativi spazi di manovra.

L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. La cantina, composta da un vano unico, ha una superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, pari a circa 1 mq.

Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Il bene pignorato è costituito da un posto auto scoperto ubicato in via dell'Appagliatore 90 ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nel quartiere "Lido di Ostia Ponente" (Municipio X) che costituisce la parte occidentale della zona costiera di Roma Capitale. Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie (Piano di Zona n°55 - "Ostia Lido nord" comparto F/p) attraverso il quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare costituito da n° 3 scale con ascensore e comprensivo di aree verdi comuni, piano piloties, parcheggi scoperti e coperti (piano interrato) e relativi spazi di manovra.

L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Il posto auto ha una superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, pari a circa 5 mq.

Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (per la procedura riunita si rimanda alla relazione iniziale del Custode nominato).

Si precisa nel merito quanto segue:

- nella procedura portante RGE 528/2020 (creditore **** Omissis ****) è stata pignorata la proprietà superficiaria del solo appartamento;
- nella procedura RGE 196/2021, riunita alla portante in data 10.01.2022 (creditore procedente **** Omissis ****), sono stati pignorati l'appartamento, la cantina ed il posto auto; in tale pignoramento è riportata erroneamente la piena proprietà in luogo della proprietà superficiaria dei beni staggiti. Corretti invece la quota ed il diritto Trascritti.

(Cfr. nel merito Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza del 14 marzo 2013, n. 6576).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; nel merito si rimanda a quanto rappresentato per il bene n°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; nel merito si rimanda a quanto rappresentato per il bene n°1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

Il debitore esecutato ha acquistato la proprietà superficiaria dei beni pignorati con Atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Oliva di Roma del 07/01/2009 rep. 24.388.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

Nel merito si rimanda a quanto precisato per il bene n°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

Nel merito si rimanda a quanto precisato per il bene n°1.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

L'appartamento pignorato confina con vano scale - ascensore, chiostrina interna, appartamento interno 5 stessa scala, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

La cantina pignorata confina con cantina int. 5, cantina int. 7, vano scale, passaggio comune, salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Il posto auto pignorato confina con posto auto n. 5, posto auto n. 7, spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO/SOGGIORNO CON A.C.	29,40 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	2,70 m	2
RIPOSTIGLIO	1,40 mq	2,00 mq	1,00	2,00 mq	2,70 m	2
DISIMPEGNO	3,10 mq	3,50 mq	1,00	3,50 mq	2,70 m	2
CAMERA 1	8,40 mq	9,70 mq	1,00	9,70 mq	2,70 m	2
CAMERA 2	14,10 mq	15,80 mq	1,00	15,80 mq	2,70 m	2
BAGNO 1	3,30 mq	4,20 mq	1,00	4,20 mq	2,70 m	2
BAGNO 2	4,60 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,70 m	2
BALCONE	10,10 mq	12,20 mq	0,25	3,05 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				77,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,25 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario nelle seguenti date: 19/05/2022 (sopralluogo e rilievo metrico - fotografico), 06/07/2022 (verifica cantina),



07/12/2022 (sopralluogo ricognitivo).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CANTINA	4,10 mq	5,10 mq	0,20	1,02 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,02 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario nelle seguenti date: 19/05/2022 (sopralluogo e rilievo metrico - fotografico), 06/07/2022 (verifica cantina), 07/12/2022 (sopralluogo ricognitivo).

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 1 mq.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO	12,00 mq	12,00 mq	0,45	5,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,40 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario nelle seguenti date: 19/05/2022 (sopralluogo e rilievo metrico - fotografico), 06/07/2022 (verifica cantina), 07/12/2022 (sopralluogo ricognitivo).

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 5 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1994 al 22/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 116 Categoria A3
Dal 22/10/1997 al 07/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 116 Categoria A3
Dal 07/01/2009 al 08/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 116 Categoria A3

Il bene risulta attualmente intestato in Catasto al debitore esecutato per la quota ed il diritto pignorati. Si precisa che in visura sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi di proprietà, tra questi l'errata intestazione della "Proprietà per l'area" ai danti causa del debitore esecutato in luogo del Comune di Roma (Roma Capitale).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1994 al 22/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 97 Categoria C2
Dal 22/10/1997 al 07/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 97 Categoria C2
Dal 07/01/2009 al 08/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 97 Categoria C2

Il bene risulta attualmente intestato in Catasto al debitore esecutato per la quota ed il diritto pignorati. Si precisa che in visura sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi di proprietà, tra questi l'errata intestazione della "Proprietà per l'area" ai danti causa del debitore esecutato in luogo del Comune di Roma (Roma Capitale).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1994 al 22/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 43 Categoria C6
Dal 22/10/1997 al 07/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 43 Categoria C6



Dal 07/01/2009 al 08/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 43 Categoria C6
------------------------------	-------------------	--

Il bene risulta attualmente intestato in Catasto al debitore esecutato per la quota ed il diritto pignorati. Si precisa che in visura sono presenti degli errori di intestazione pregressi e/o incongruenze sulla cronologia dei passaggi di proprietà, tra questi l'errata intestazione della "Proprietà per l'area" ai danti causa del debitore esecutato in luogo del Comune di Roma (Roma Capitale).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	2173	116	7	A3	3	4,5 vani	Totale: 81 m ² Totale:esl use aree scoperte: 77 m ² mq	604,25 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti del 1993:

- errori di rappresentazione (compresa la corretta ubicazione/dimensione di alcune finestre)
- diversa distribuzione interna
- mancata rappresentazione vano tecnico (caldaia) su balcone
- soppalchi (corridoio e bagno)

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio, un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	2173	97	7	C2	5	4 mq	Totale: 5 m ² mq	15,08 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti del 1993:

- lievi errori di rappresentazione
- diversa collocazione porta di accesso (su stesso tramezzo)

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio, un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 250,00.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	2173	43	7	C6	1	12 mq	Totale: 12 m ² mq	53,3 €	T	

Corrispondenza catastale

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

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



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Gravano sul compendio pignorato una serie di vincoli "sociali" che, in ossequio alla normativa vigente, discendono dalle obbligazioni e dagli impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione (e successiva modifica) con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie. Così come rilevato dalla documentazione reperita e confermato dall'Ufficio "Edilizia Sociale" del Comune di Roma, l'intervento in oggetto non ha fruito di alcun finanziamento o contributo pubblico. Rimandando nel merito al Capitolo "PATTI" si ritiene opportuno precisare, con riferimento alla Convenzione, quanto segue:

- tra i suddetti vincoli "sociali" si annoverano, tra gli altri: a) il prezzo massimo di cessione; b) la determinazione di un canone massimo di locazione ai sensi "[...]della legge 27 luglio 1978 n. 392 ed eventuali successivi adeguamenti e modifiche[...]" (cfr. nel merito Determina Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - NUMERO PROTOCOLLO QI/34874/2020 del 03/03/2020 allegata alla presente Perizia); b) i requisiti soggettivi per l'acquisto degli alloggi (cfr. art. 8 della Convenzione).

- con riferimento al prezzo massimo di cessione ed a quello di locazione sembra ormai pacifico che tali vincoli, previsti dalla Convenzione e dalla normativa vigente, seguono il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita (salva l'affrancazione di cui appresso), al fine di garantire l'interesse pubblico sotteso a questo tipo di programmi edilizi. L'obbligo di sottostare al prezzo massimo di cessione o di applicare un canone di locazione calmierato si trasferisce, quindi, anche all'aggiudicatario della procedura esecutiva, che vi resta vincolato sino all'eventuale affrancazione.

Nel merito si evidenzia che il valore di stima del compendio pignorato (ovvero quello a base d'asta), al netto delle decurtazioni operate, risulta inferiore al relativo prezzo massimo di cessione (Cfr. capitolo "PATTI"); tale circostanza potrebbe garantire, nell'ambito della procedura esecutiva, il rispetto del "vincolo sociale" relativo seppure in fase di gara il superamento di tale limite non potrà essere assicurato.

Per quanto riguarda i requisiti soggettivi si rappresenta quanto segue:

- nella Convenzione per la concessione del diritto di superficie non sembra sussistere nessun vincolo soggettivo per la locazione dei beni;

- sussistono invece dei vincoli soggettivi per l'acquisto di tali beni che, a seguito dell'abrogazione dei conferenti commi dell'art. 35 L. n. 865/1971 da parte dell'art. 23 della legge c.d. Ferrarini Botta n. 179 del 1992, sembrerebbero rappresentare oggi oneri di natura pattizia (non ripetitivi di quelli legali) ed avere effetto esclusivamente inter partes; nel merito si ponga particolare attenzione e si prenda atto di quanto riportato all'art. 8 della Convenzione circa i motivi che potrebbero determinare la decadenza della Concessione del diritto di superficie;

- di contro, il comma 49-quater art. 31 della Legge 448/1998 (introdotto dall'art. 25 undecies della L. 136/2018), sembrerebbe invece rimettere la cessazione di tali vincoli all'Affrancazione di cui art. 31 comma 49 bis L. 448/1998.

Per quanto rappresentato non è possibile per il sottoscritto determinare con assoluta certezza se tali vincoli debbano essere applicati in sede esecutiva nonché, successivamente, anche all'eventuale aggiudicatario e suoi aventi causa; il tutto in considerazione anche della rinnovata finalità sociale degli immobili di edilizia economica e popolare prevista dalla Legge 30-12-2020, n. 178, seppure quest'ultima sia riferita all'edilizia convenzionata ed agevolata.

Il sottoscritto Esperto ha tenuto conto nella valutazione del compendio di quanto sopra indicato ed analizzato; in particolare ipotizzando di applicare in sede esecutiva i seguenti criteri:

- applicazione del prezzo massimo di cessione e locazione fino all'eventuale affrancazione; nella Procedura attraverso la determinazione di un valore a base d'asta inferiore al prezzo di massima cessione.



- applicazione, in via cautelativa, dei vincoli soggettivi in Asta e fino all'affrancazione (Cfr. comma 49-quater art. 31 della Legge 448/1998).

Tale valutazione sconta ovviamente delle incertezze in merito alla valutazione ed alla gestione dei requisiti soggettivi nell'ambito della procedura esecutiva nonché sulla durata della loro efficacia, il tutto demandato ad una corretta interpretazione della norma.

In merito a quanto rappresentato e dedotto si rimanda comunque alle valutazioni del Giudice.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n°1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati è stato costruito su aree concesse in diritto di superficie (ex art.35 L. 865/1971) dal Comune di Roma alla Società **** Omissis **** - con atto di Convenzione a rogito del notaio Maurizio Misurale del 09 Giugno 1992 rep. 91084, trascritto a Roma il 15/06/1992 al n. 28592 di formalità e successivo Atto di Modifica della Convenzione, a rogito dello stesso notaio, del 28/05/1993 rep. 99664, trascritto a Roma il 02/06/1993 al n. 21440 di formalità. L'intervento è ricompreso all'interno del Piano di Zona N° 55 "Ostia Lido Nord" - Comparto "F/P"; per quanto riguarda i limiti, le modalità e le obbligazioni per l'esercizio del diritto di superficie si rimanda espressamente alla documentazione allegata ed alle norme in essa richiamate, anticipando nel merito quanto segue:

- alla **** Omissis **** sono state assegnate le aree comprese nel suddetto Piano di Zona per la realizzazione di 10.535 mc residenziali virtuali (pari a quelli reali);

- la concessione del diritto di superficie ha una durata di 99 anni e può essere rinnovata (rinnovo oneroso) ad istanza del concessionario o suoi aventi causa;

- in base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione dell'intero Piano di Zona, il Corrispettivo di Concessione relativo all'intervento in oggetto è stato provvisoriamente determinato dall'Amministrazione Comunale come segue:

a) euro 181.795,90 quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area (pari a 17,26 euro/mc);

b) euro 137.110,01 quale quota per oneri di urbanizzazione;

N.B. tali importi in euro sono stati estrapolati dai dati presenti nella Convenzione e riferiti al solo Comparto di interesse (F/p).



- gli eventuali ulteriori costi per l'acquisizione delle aree dell'intero Piano di zona saranno a carico (pro - quota in base alla cubatura assegnata) del Concessionario o suoi aventi causa (Cfr. comma 12 art 35 Legge 865/71); nella Convenzione è riportato infatti che qualora "[...] il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che fissino in misura diversa l'indennità di espropriazione, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si impegnano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le relative eventuali differenze a semplice richiesta della parte interessata[...]".

A seguito delle informazioni reperite presso l'Amministrazione si precisa che, con riferimento all'acquisizione delle aree del Piano di Zona, il Comune di Roma non ha ad oggi determinato alcun costo definitivo; l'importo in origine stimato dal Comune è stato però aggiornato con DD.n.1097 del 2002. Nella valutazione dei beni si è pertanto tenuto conto di tali maggiori costi così come segue:

MAGGIORI COSTI ACQUISIZIONE AREE PIANO DI ZONA (DD 03/12/2002 N. 1097): EURO 2.171.978,08

MAGGIORI COSTI AGGIORNATI ISTAT (FOI): euro 3.162.400,08 (calcolati a partire dalla data della suddetta Determina)

CUBATURA TOTALE OMOGENEIZZATA DI PIANO: 718.542 MC

MAGGIORE COSTO AL MC AGGIORNATO ISTAT: 4,40 EURO/MC

CUBATURA TOTALE COMPARTO F/P: 10.535

MAGGIORI COSTI COMPARTO F/P: 46.354 EURO

QUOTA MILLESIMALE COMPENDIO PIGNORATO: 21,56/1000 (cfr. nota seguente)

COSTO AFFERENTE AL COMPENDIO PIGNORATO: $(46.354/1000 \times 21,56)$ 1.000,00 euro (valore arrotondato)

N.B. Si prega di prendere atto di quanto segue:

- tale aggiornamento è da intendersi di massima in quanto elaborato sulla scorta della Determina fornita dall'Amministrazione senza ulteriori specifiche circa la sua corretta applicazione; nel merito, a parere del sottoscritto Esperto, gli importi aggiornati riportati in tale Determina circa i costi di acquisizione delle aree sembrerebbero comunque inferiori al costo al mc (17,26 euro/mc) sostenuto dal concessionario in sede di convenzione. Cautelativamente si è comunque proceduto ad applicare la decurtazione relativa ai maggiori costi come sopra determinati.

- la Tabella millesimale della proprietà generale (Tabella A) fornita dall'Amministratore si riferisce all'intero complesso edilizio costituito dal corpo residenziale e dal contiguo corpo commerciale (costituenti un unico Condominio).

- non esiste infatti una Tabella relativa alla sola consistenza residenziale realizzata sull'area concessa in diritto di superficie al Comune di Roma attraverso la Convezione a rogito del notaio Maurizio Misurale del 09/06/1992 rep. 91084 e successiva rettifica (Cfr. capitolo "Patti"); tale Tabella risulta necessaria ai fini della corretta valutazione del maggior costo di acquisizione delle aree testé citato;

- i suddetti valori millesimali utilizzati nel calcolo, sono stati estrapolati dal sottoscritto attraverso l'elaborazione della Tabella A e potrebbero scontare una certa approssimazione.

- (stralcio art. 8 Convenzione "Criteri per le vendite") "[...] Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i seguenti requisiti:

1) cittadinanza italiana;

2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;

3) non sia proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

4) non abbia ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;

5) fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento (solo nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico); ovvero a soggetti che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni (qualora trattasi di intervento realizzato senza finanziamento agevolato).

Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione a soggetti in possesso di requisiti di cui sopra.

Il Concessionario in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, dovrà



inserire le clause limitative dell'uso e del godimento degli alloggi eventualmente previste dalla legge di finanziamento.

La mancata osservanza delle disposizioni di cui ai commi 4 e 5 da parte del Concessionario, o loro aventi causa, comporterà la decadenza del Concessionario stesso o dei suoi aventi causa della concessione del diritto di superficie dell'area [...]Copia autentica di ciascun contratto dovrà essere inviata a cura del Notaio rogante al Comune a mezzo di raccomandata entro 30 (trenta) giorni dalla trascrizione.

- gli alloggi sono assoggettati al vincolo relativo al prezzo massimo di cessione; nel merito, anche in riferimento all'aggiornamento di tale prezzo, si rimanda espressamente all'art. 14 della Convenzione.

- è allegata alla presente perizia la Tabella relativa ai prezzi massimi di cessione acclusa ad un precedente Atto di Compravendita relativo ad altra unità immobiliare facente parte dell'edificio in oggetto; si prega di prendere atto che nessuna Tabella è stata fornita dall'Amministrazione comunale (seppur richiesta a mezzo di Accesso agli Atti e più volte sollecitata) ne risulta pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente.

- "[...] per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, si fa espresso rinvio alle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392 ed eventuali successivi adeguamenti e modifiche[...]"

N.B. Si rimanda nel merito alla Determina Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - NUMERO PROTOCOLLO QI/34874/2020 del 03/03/2020 allegata alla presente Perizia.

ADEGUAMENTO PREZZO DI MASSIMA CESSIONE

L'aggiornamento della suddetta Tabella e quindi dei prezzi di massima cessione ivi riportati, così come previsto dalla Convenzione per la concessione del diritto di superficie (art. 14), risulta ad oggi eseguibile solo parzialmente in quanto non risultano ancora determinati dall'Amministrazione il corrispettivo di concessione definitivo di cui all'art. 3 della Convenzione.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto comunque ad effettuare un adeguamento di massima dei corrispettivi relativi al compendio pignorato così come segue:

Tabella prezzi massima cessione reperita

Prezzo di massima cessione: 79.493,61 euro (Lire 153.921.101)

Prezzo massimo di cessione a seguito di adeguamento ISTAT (FOI)

(a partire dalla data di fine lavori convenzionale 27/01/1994 maggiorata di sei mesi)

Prezzo di massima cessione: 145.075,84 euro

Adeguamento in base all'età dell'edificio:

in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e del compendio pignorato è stata operata una decurtazione pari al 20% calcolata cautelativamente sull'intero prezzo di massima cessione così come sopra determinato.

PREZZO DI MASSIMA CESSIONE ADEGUATO DEFINITIVO: (145.075,84 euro x 0,80) = 116.060,67 EURO

Si evidenzia, per le opportune valutazioni, che il valore di stima del compendio pignorato risulta, al netto delle decurtazioni applicate, inferiore al Prezzo di Massima Cessione così come adeguato.

Si prega di prendere atto che sarà onere dell'aggiudicatario determinare, al momento della rivendita, l'effettivo corrispettivo massimo di cessione ai sensi dell'art. 14 della Convenzione. Il tutto fatto salva l'eventuale precedente affrancazione dai "vincoli sociali" di cui all'art. 31 della Legge 448/1998.



ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE (determinati anche ai fini estimativi)

Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione si è fatto riferimento al metodo di calcolo predisposto e messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato secondo il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. In base a tale calcolo (che si allega alla presente perizia per le opportune verifiche) i suddetti oneri risultano i seguenti:

Affrancazione: 804,37 euro

Trasformazione: 4.656,26 euro

TOTALE ARROTONDATO: 5.500,00 EURO

Così come indicato nella nota a margine dalla stessa Amministrazione tale calcolo ha valore meramente presuntivo rimanendo a carico e cura degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale.

N.B. Si prega inoltre di prendere atto di quanto segue:

- la Tabella millesimale della proprietà generale (Tabella A) fornita dall'Amministratore si riferisce all'intero complesso edilizio costituito dal corpo residenziale e dal contiguo corpo commerciale (costituenti un unico Condominio).

- non esiste infatti una Tabella relativa alla sola consistenza residenziale realizzata sull'area concessa in diritto di superficie al Comune di Roma attraverso la Convezione a rogito del notaio Maurizio Misurale del 09/06/1992 rep. 91084 e successiva modifica (Cfr. capitolo "Patti"); tale Tabella risulta necessaria ai fini della corretta valutazione degli oneri di Affrancazione e Trasformazione;

- i suddetti valori millesimali utilizzati nel calcolo, sono stati estrapolati dal sottoscritto attraverso l'elaborazione della Tabella A e potrebbero scontare una certa approssimazione.

Nel merito, il sottoscritto Esperto, ha provveduto altresì a detrarre dal valore di stima gli oneri di cui alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione comprensivi di quelli relativi agli Atti di modifica della Convenzione, quantificati forfettariamente. Il totale detratto dal valore di Stima risulta pari a 10.000,00 euro.

Si precisa che per il Piano di Zona in oggetto non è ancora consentita dall'Amministrazione la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO

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

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



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n°1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Lo stato di conservazione del bene risulta mediocre. Si evidenziano, tra gli altri, i seguenti elementi di degrado:

- presenza di muffa da condensa sulle superfici interne delle murature perimetrali, dovuta presumibilmente ad una scarsa coibentazione delle strutture e delle tamponature ivi poste.
- porta-finestra del soggiorno priva di vetro e portoncino blindato di accesso ammalorato;
- alcune prese divelte e/o non correttamente installate.
- finiture in generale datate ed ammalorate

Si rimanda nel merito alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Lo stato di conservazione risulta normale per la destinazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Lo stato di conservazione risulta normale per la destinazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Il Condominio di cui è parte il compendio pingnorato è costituito da un edificio residenziale e dalla contigua porzione di fabbricato a destinazione non residenziale (commerciale - negozi); l'intero complesso è stato realizzato a seguito del rilascio dello stesso Titolo edilizio mentre le aree sulle quali insistono i due "corpi di fabbrica" e relative pertinenze, sono state concesse in diritto di superficie attraverso due distinti Atti di Convenzione, uno relativo alla consistenza residenziale (Cfr. Capitolo "Patti") l'altro a quella commerciale (Cfr. Atto di Convenzione Notaio Maurizio Misurale del 30.07.1993 rep. 100835). Per l'esplicitazione in dettaglio delle parti comuni del complesso edilizio si rimanda al Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore



ed allegato alla presente Perizia.

Le Quote millesimali di proprietà relative al compendio pignorato sono le seguenti:

TAB. A - PROPRIETA' GENERALE

Appartamento 15,12 millesimi

Posto Auto 0,47 millesimi

Cantina 0,26 millesimi

TAB. A/3

Appartamento 54,17 millesimi

TAB. B/2

Appartamento 47,32

Si precisa che i millesimi della Tabelle A si riferiscono all'intero complesso (residenziale e commerciale) e che non esiste una Tabella relativa alla sola consistenza residenziale realizzata sull'area concessa in diritto di superficie al Comune di Roma attraverso la Convezione a rogito del notaio Maurizio Misurale del 09/06/1992 rep. 91084 e successiva rettifica (Cfr. capitolo "Patti").

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto evidenziato per il bene n°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto evidenziato per il bene n°1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il compendio pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il compendio pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T



Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il compendio pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Il Condominio di cui è parte il compendio pignorato è costituito da un edificio residenziale e dalla contigua porzione di fabbricato a destinazione non residenziale (commerciale - negozi); l'intero complesso è dotato di spazi/manufatti comuni ed aree verdi nonché da spazi di manovra a servizio dei posti auto scoperti e dell'autorimessa ubicata al piano S1.

L'edificio residenziale è costituito da n° 3 scale dotate di ascensore; al piano terra (piano piloties) sono presenti gli androni di accesso a tali scale nonché i corpi di fabbrica destinati alle cantine pertinenziali ed a locali accessori. L'edificio è stato realizzato con struttura in c.a., solai in latero - cemento e tamponatura a cassa vuota intonacata e tinteggiata.

Esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. L'edificio in oggetto risulta in uno stato di conservazione appena sufficiente.

L'appartamento pignorato (piano secondo - interno 6 - scala B) risulta dotato di infissi esterni in legno (salvo quelli sulla chiostrina in alluminio) con vetro singolo, avvolgibili in PVC e grate di protezione; le porte interne sono in legno. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica di angolo cottura e bagni (parziale). I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica come i battiscopa. Per quanto non evidenziato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. "Autonomo" con radiatori in alluminio; la Caldaia autonoma è posta in un vano dedicato ubicato sul balcone e con scarico dei fumi non collegato alla canna fumaria condominiale. Sono inoltre presenti dei condizionatori a parete con unità esterna. Nel fascicolo visionato presso il Comune e relativo alla domanda di agibilità è stato possibile reperire documentazione parziale circa le certificazioni di conformità degli impianti; questi ultimi, da un'indagine a vista, risultano datati e necessitano comunque di interventi di adeguamento alla normativa vigente. Di tutto ciò se ne è tenuto conto nel giudizio di Stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Per la descrizione di carattere generale si rimanda a quanto evidenziato per il bene n°1.

Il locale cantina è ubicato al piano terra dell'edificio; risulta realizzato con blocchetti di cls tinteggiati nonché munito di porta in metallo. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Il locale è dotato di impianto di illuminazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T



Per la descrizione di carattere generale si rimanda a quanto evidenziato per il bene n°1.
Il posto auto risulta ubicato di fronte al fabbricato ed in prossimità dell'ingresso su strada; è servito da spazio di manovra comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dalla documentazione in Atti risulta che il contratto di locazione - sottoscritto il 28.01.2016 e registrato in pari data al numero 673/serie 3T, id. telematico TJU16T00673000AA - è stato risolto in data 22.08.2016 (Cfr. Relazione del Custode del 22/03/2022).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/05/1994 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



07/01/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. MAURIZIO MISURALE	26/05/1994	106834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	06/06/1994		20540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/01/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. ANTONIO OLIVA	07/01/2009	24388	16191
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	20/01/2009	6608	2981
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nel merito si rimanda agli Atti ed alle note già descritti per il bene n°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Nel merito si rimanda agli Atti ed alle note già descritti per il bene n°1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 31/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 20/01/2009
Reg. gen. 6609 - Reg. part. 2359
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Note: N.B. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis ****
Codice fiscale **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 08/07/2020
Reg. gen. 66137 - Reg. part. 45631
Quota: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 25/03/2021
Reg. gen. 37459 - Reg. part. 25902
Quota: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, n. 3422/2020 (nella RG 4860/2020) emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 18.02.2020 munito di formula esecutiva in data 28.02.2020. Il credito deriva da una garanzia prestata dall'esecutato con riguardo ad un contratto di mutuo stipulato dalla Signora **** Omissis **** (deceduta il) il 07.01.2009, con **** Omissis ****, con atto a rogito Notaio Antonio Oliva di Roma (rep. 24.839, racc. 16.192), a fronte del quale è stata iscritta ipoteca sul compendio immobiliare pignorato (iscritta in data 20.01.2009 ai nn. 6609/2359). Detto credito è stato successivamente ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis ****.



N.B. Risulta ISCRIZIONE del 25/11/1998 - Registro Particolare 22379 Registro Generale 72265 Pubblico ufficiale FRANCO PANNUNZIO Repertorio 53515 del 24/11/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
(IPOTECA NON RINNOVATA).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 31/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 20/01/2009
Reg. gen. 6609 - Reg. part. 2359
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Note: N.B. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis ****
Codice fiscale **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 25/03/2021
Reg. gen. 37459 - Reg. part. 25902
Quota: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, n. 3422/2020 (nella RG 4860/2020) emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 18.02.2020 munito di formula esecutiva in data 28.02.2020. Il credito deriva da una garanzia prestata dall'esecutato con riguardo ad un contratto di mutuo stipulato dalla Signora **** Omissis **** (deceduta il) il 07.01.2009, con **** Omissis ****, con atto a rogito Notaio Antonio Oliva di Roma (rep. 24.839, racc. 16.192), a fronte del quale è stata iscritta ipoteca sul compendio immobiliare pignorato (iscritta in data 20.01.2009 ai nn. 6609/2359). Detto credito è stato successivamente ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis ****.

N.B. Risulta ISCRIZIONE del 25/11/1998 - Registro Particolare 22379 Registro Generale 72265 Pubblico ufficiale FRANCO PANNUNZIO Repertorio 53515 del 24/11/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
(IPOTECA NON RINNOVATA).



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 31/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 20/01/2009
Reg. gen. 6609 - Reg. part. 2359
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Note: N.B. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis ****
Codice fiscale **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 25/03/2021
Reg. gen. 37459 - Reg. part. 25902
Quota: 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, n. 3422/2020 (nella RG 4860/2020) emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 18.02.2020 munito di formula esecutiva in data 28.02.2020. Il credito deriva da una garanzia prestata dall'esecutato con riguardo ad un contratto di mutuo stipulato dalla Signora **** Omissis **** (deceduta il) il 07.01.2009, con **** Omissis ****, con atto a rogito Notaio Antonio Oliva di Roma (rep. 24.839, racc. 16.192), a fronte del quale è stata iscritta ipoteca sul compendio immobiliare pignorato (iscritta in data 20.01.2009 ai nn. 6609/2359). Detto credito è stato successivamente ceduto da **** Omissis **** a **** Omissis ****.

N.B. Risulta ISCRIZIONE del 25/11/1998 - Registro Particolare 22379 Registro Generale 72265 Pubblico ufficiale FRANCO PANNUNZIO Repertorio 53515 del 24/11/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. (IPOTECA NON RINNOVATA).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:



- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Citta consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3" Ambiti a pianificazione particolarizzata definita"
- Rete Ecologica: Nulla da segnalare
- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA "B" - Lettere c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto evidenziato per il bene n°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto evidenziato per il bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia; a tal proposito il sottoscritto Esperto rappresenta che non è stato possibile visionare il fascicolo relativo ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile in quanto risultati irreperibili e/o non in Atti.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha comunque avuto modo di visionare presso l'Archivio Notarile di Roma, il grafico allegato all'Atto d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma del 07/12/1992 rep. 95610 (Cfr. Capitolo "PATTI"), estraendone a mezzo di lucidatura stralcio relativo ai beni pignorati (Cfr. doc. "URBANISTICO - EDILIZIA" allegata alla presente Perizia). Tale grafico (per il quale l'Archivio suddetto non prevede ordinariamente il rilascio di copie) risulta in Atto asseverato quale copia conforme a quello relativo alla Concessione in variante del 1993 di seguito riportata. Si prega nel merito di prendere atto che tale stralcio potrebbe scontare delle minime imprecisioni proprio in virtù delle modalità attraverso le quali è stato redatto.

L'edificio di cui è parte il compendio pignorato è stato edificato con Concessione Edilizia n° 1014 del 14/06/1991 (prot. n. 22190/1986) e successiva Concessione Edilizia in variante n° 630 del 19/07/1993 (prot. n. 70238/1991). I lavori sono terminati in data 21/07/1993 (fine lavori convenzionale 27/01/1994). In data 04/09/1997 l'Amministrazione comunale con Determina Dirigenziale rep. n. 1863 ha Certificato l'Abitabilità dell'edificio in oggetto; il Collaudo Statico delle opere in c.a. è stato depositato presso gli uffici competenti della Regione Lazio in data 28/06/1993 al n. 69646 di protocollo.

Si precisa che a seguito di una verifica parziale dell'Ufficio non sono stati rinvenuti presso il Municipio



competente ulteriori titoli edilizi inerenti gli immobili pignorati nei procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e l'estratto grafico testè menzionato:

- diversa distribuzione interna (con contestuale modifica di una camera finestrata avente oggi una superficie inferiore a quella minima di cui al Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975);
- realizzazione di due soppalchi interni (con contestuale modifica dell'altezza netta inferiore a quella minima di cui al Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975);
- diversa ubicazione/dimensione di alcune finestre
- nuova finestra su chiostrina interna
- realizzazione di piccolo vano per alloggiamento caldaia su balcone.

A parere del sottoscritto Esperto non risulta applicabile al caso in esame la "sanatoria" per "Accertamento di Conformità" di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (o qualora conferente l'art. 37) in quanto le difformità riscontrate devono essere valutate nel loro complesso senza che la "doppia conformità" (alle norme urbanistiche ed edilizie, tutte) sia condizionata alla esecuzione di opere (Cfr. tra gli altri Cons. Stato, sez. IV, 8 settembre 2015, n. 4176) che, in questo caso, corrispondono quantomeno alla preventiva rimozione del vano tecnico sul balcone e dei due soppalchi nonché alla modifica della stanza con superficie non a norma. Non è possibile comunque escludere, ma solo previa interlocuzione con gli Uffici preposti, che venga concessa la possibilità, durante la presentazione della pratica di ripristino, di conservare opere di modesta entità realizzate senza titolo o in difformità da quest'ultimo ma normalmente sanabili ovvero provvedere al preventivo ripristino.

A nulla dovrebbe rilevare il rilascio della Licenza di Abitabilità da parte dell'Amministrazione alla conclusione dei lavori in quanto, l'orientamento giurisprudenziale prevalente, esclude effetti di sanatoria al rilascio di quest'ultima.

Si precisa inoltre che per le suddette difformità non è possibile ricorrere alla riapertura dei termini del "condono straordinario" prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge regionale sul condono (termine indicato dall'UCE).

Vista la complessità tecnico - legale delle questioni trattate ed al fine di garantire una completa valutazione di quanto rappresentato e dedotto, si rimanda espressamente alla documentazione allegata alla presente Perizia, ai documenti ed alla normativa in essa richiamati.

Per quanto evidenziato si è ritenuto di dover applicare cautelativamente al valore di stima una decurtazione pari al 14% (comprensiva dei costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'intero compendio pignorato); quest'ultima è stata determinata in considerazione delle opere necessarie al ripristino della situazione legittima e tenendo conto dell'ulteriore decurtazione operata in riferimento allo stato di manutenzione/conservazione.

Per completezza di informazione preme al sottoscritto evidenziare, pregando di prenderne atto, che la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture né al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Nel fascicolo relativo alla domanda di Agibilità/Abitabilità è stata rinvenuta documentazione parziale in merito alla Certificazione degli impianti; questi ultimi, da un'indagine a vista, risultano datati e necessitano comunque di interventi di adeguamento alla normativa vigente. Di tutto ciò se ne è tenuto conto nel giudizio di Stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Per la descrizione e le relative note e considerazioni di carattere generale si rimanda a quanto rappresentato per il bene n°1.

Con riferimento alla cantina pignorata, il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi ed il grafico già citato salvo lo spostamento della porta di accesso. Gli oneri relativi alla regolarizzazione di tale difformità possono essere considerati assorbiti nella decurtazione già determinata per il bene n°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Per la descrizione e le relative note e considerazioni di carattere generale si rimanda a quanto rappresentato per il bene n°1.

Con riferimento al posto auto pignorato non sono state rilevate difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi ed il grafico già citato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Alla luce delle informazioni reperite presso l'Amministratore le spese medie annue condominiali relative al compendio pignorato ammontano a circa 500,00 euro. Relativamente alle ultime due gestioni il totale delle spese condominiali non saldate ammonta a circa 1.300,00 euro (comprese euro 300,00 circa di spese straordinarie).

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 6, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedere quanto riportato per il bene n°1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, INTERNO 6, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedere quanto riportato per il bene n°1.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Così come già evidenziato i diritti posti in vendita sono pari all'intera PROPRIETA' SUPERFICIARIA dei beni staggiti; il sottoscritto Esperto ha proceduto a STIMARE dapprima il valore reale corrente di mercato della PIENA PROPRIETA' di immobili simili riferibili al contesto di riferimento e successivamente A DETRARRE da questo, l'importo relativo all'affrancazione ed alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà nonché gli adeguamenti o correzioni alla Stima di cui all'art. 568 cpc. Nel caso in esame, alla luce dei calcoli effettuati (Cfr. Modulo di Calcolo allegato alla presente) sono stati detratti oneri per "Affrancazione" e "Trasformazione" pari ad euro 10.000,00 comprensivi dei costi propedeutici alla definizione delle pratiche presso il Comune; si precisa che il Piano di Zona in oggetto non è attualmente inserito tra quelli per i quali è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art.31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448. Con riferimento all'applicabilità dei vincoli soggettivi alla procedura esecutiva nell'ipotesi più restrittiva (Cfr. capitolo "PATTI"), si è ritenuto inoltre congruo applicare un'ulteriore decurtazione pari al 5%; infatti, se è pur vero che con l'affrancazione (già oggetto di decurtazione) tali vincoli vengono eliminati, questo non è ancora così in sede di procedura esecutiva ove i requisiti soggettivi (sempre nell'ipotesi più restrittiva) sono ancora richiesti e limitano la partecipazione all'Asta. Qualora tali requisiti, a seguito di una corretta interpretazione della norma, non siano ritenuti applicabili, si dovrà procedere ad eliminare tale decurtazione dalla Stima.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato della piena proprietà è quello sintetico - comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate mediati attraverso:

- dati borsino immobiliare camera di commercio (con valori generalmente più cautelativi)

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

Al valore di mercato della Piena Proprietà così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha quindi provveduto a detrarre, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima:

- riduzione relativa alla situazione urbanistica e/o catastale
- riduzione per spese condominiali insolite
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi
- adeguamenti per "Afrancazione" e "Trasformazione"
- adeguamento per applicazione vincoli soggettivi nella Procedura Esecutiva
- adeguamento per detrazione valore di massima conguaglio (in virtù dei maggiori costi determinati ad oggi dall'Ammnistrazione rispetto a quanto stimato in sede di convenzione)

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2022)
- Fascia/zona: Suburbana/OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)



Abitazioni civili

Valore di mercato minimo 1.750,00

Valore di mercato massimo 2.600,00

VALORE MEDIO:(1.750,00 + 2.600,00)/2 = 2.175,00

- Borsino immobiliare camera di commercio (numero II 2022)

Q33 Lido di Ostia Ponente (Municipio: X - ex Municipio XIII)

Abitazioni prima fascia 1.950,00

Abitazioni seconda fascia 1.450,00

VALORE MEDIO:(1.950,00 + 1.450,00)/2 = 1.700,00

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 1.950,00 euro.

Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento al "taglio" dell'appartamento, al livello di piano, alla collocazione del condominio rispetto al contesto di riferimento, alle caratteristiche dello spazio esterno condominiale, il sottoscritto ha ritenuto poter attribuire al LOTTO UNICO un valore di 1.800,00 euro per metro quadro di superficie commerciale.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato in via dell'Appagliatore 90 ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nel quartiere "Lido di Ostia Ponente" (Municipio X) che costituisce la parte occidentale della zona costiera di Roma Capitale. Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie (Piano di Zona n°55 - "Ostia Lido nord" comparto F/p) attraverso il quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare costituito da n° 3 scale con ascensore e comprensivo di aree verdi comuni, piano piloties, parcheggi scoperti e coperti (piano interrato) e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, camera, cameretta, ripostiglio e balcone. La superficie commerciale è pari a circa 76 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 116, Zc. 7, Categoria A3Valore di stima del bene: € 140.000,00

Valore arrotondato.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T

Il bene pignorato è costituito da una cantina pertinenziale ubicata in via dell'Appagliatore 90 ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nel quartiere "Lido di Ostia Ponente" (Municipio X) che costituisce la parte occidentale della zona costiera di Roma Capitale. Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie (Piano di Zona n°55 - "Ostia Lido nord" comparto F/p) attraverso il quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare costituito da n° 3 scale con ascensore e comprensivo di aree verdi comuni, piano piloties, parcheggi scoperti e coperti (piano interrato) e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. La



cantina, composta da un vano unico, ha una superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, pari a circa 1 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 97, Zc. 7, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 2.000,00

Valore arrotondato.

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T
 Il bene pignorato è costituito da un posto auto scoperto ubicato in via dell'Appagliatore 90 ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nel quartiere "Lido di Ostia Ponente" (Municipio X) che costituisce la parte occidentale della zona costiera di Roma Capitale. Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie (Piano di Zona n°55 - "Ostia Lido nord" comparto F/p) attraverso il quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare costituito da n° 3 scale con ascensore e comprensivo di aree verdi comuni, piano piloties, parcheggi scoperti e coperti (piano interrato) e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Il posto auto ha una superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, pari a circa 5 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 43, Zc. 7, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 10.000,00

Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2	77,25 mq	1.800,00 €/mq	€ 139.050,00	100,00%	€ 140.000,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T	1,02 mq	1.800,00 €/mq	€ 1.836,00	100,00%	€ 2.000,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T	5,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 9.720,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 152.000,00

Valore di stima: € 152.000,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione relativa alla situazione urbanistica e/o catastale	14,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	1300,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	10,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	5,00	%
7 - adeguamento oneri "Affrancazione" e "Trasformazione" (Cfr. Capitoli "PATTI" e "STIMA/FORMAZIONE LOTTI")	10000,00	€
8 - adeguamento di massima per applicazione vincoli soggettivi nella Procedura Esecutiva	5,00	%
9 - valore di massima conguaglio (così come ad oggi determinato dall'Amministrazione)	1000,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

Valore arrotondato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017)". Si evidenzia espressamente che gli allegati ed i documenti richiamati sono parte integrante e sostanziale della Relazione.

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 27/01/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI



- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI_INVIO_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato in via dell'Appagliatore 90 ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nel quartiere "Lido di Ostia Ponente" (Municipio X) che costituisce la parte occidentale della zona costiera di Roma Capitale. Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie (Piano di Zona n°55 - "Ostia Lido nord" comparto F/p) attraverso il quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare costituito da n° 3 scale con ascensore e comprensivo di aree verdi comuni, piano piloties, parcheggi scoperti e coperti (piano interrato) e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, camera, cameretta, ripostiglio e balcone. La superficie commerciale è pari a circa 76 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 116, Zc. 7, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Citta consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3" Ambiti a pianificazione particolarizzata definita" - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Lettere c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T

Il bene pignorato è costituito da una cantina pertinenziale ubicata in via dell'Appagliatore 90 ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nel quartiere "Lido di Ostia Ponente" (Municipio X) che costituisce la parte occidentale della zona costiera di Roma Capitale. Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie (Piano di Zona n°55 - "Ostia Lido nord" comparto F/p) attraverso il quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare costituito da n° 3 scale con ascensore e comprensivo di aree verdi comuni, piano piloties, parcheggi scoperti e coperti (piano interrato) e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. La cantina, composta da un vano unico, ha una superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, pari a circa 1 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 97, Zc. 7, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Nel merito si rimanda a quanto evidenziato per il bene n°1.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T

Il bene pignorato è costituito da un posto auto scoperto ubicato in via dell'Appagliatore 90 ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nel quartiere "Lido di Ostia Ponente" (Municipio X) che costituisce la parte occidentale della zona costiera di Roma Capitale. Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie (Piano di Zona n°55 - "Ostia Lido nord" comparto F/p) attraverso il quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare costituito da n° 3 scale con



ascensore e comprensivo di aree verdi comuni, piano piloties, parcheggi scoperti e coperti (piano interrato) e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Il posto auto ha una superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, pari a circa 5 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 43, Zc. 7, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Nel merito si rimanda a quanto evidenziato per il bene n°1.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 528/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 116, Zc. 7, Categoria A3	Superficie	77,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta mediocre. Si evidenziano, tra gli altri, i seguenti elementi di degrado: - presenza di muffa da condensa sulle superfici interne delle murature perimetrali, dovuta presumibilmente ad una scarsa coibentazione delle strutture e delle tamponature ivi poste. - porta-finestra del soggiorno priva di vetro e portoncino blindato di accesso ammalorato; - alcune prese divelte e/o non correttamente installate. - finiture in generale datate ed ammalorate Si rimanda nel merito alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato in via dell'Appagliatore 90 ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nel quartiere "Lido di Ostia Ponente" (Municipio X) che costituisce la parte occidentale della zona costiera di Roma Capitale. Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie (Piano di Zona n°55 - "Ostia Lido nord" comparto F/p) attraverso il quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare costituito da n° 3 scale con ascensore e comprensivo di aree verdi comuni, piano piloties, parcheggi scoperti e coperti (piano interrato) e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, camera, cameretta, ripostiglio e balcone. La superficie commerciale è pari a circa 76 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, edificio A, scala B, interno 6, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 97, Zc. 7, Categoria C2	Superficie	1,02 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta normale per la destinazione.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da una cantina pertinenziale ubicata in via dell'Appagliatore 90 ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nel quartiere "Lido di Ostia Ponente" (Municipio X) che costituisce la parte occidentale della zona costiera di Roma Capitale. Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie (Piano di Zona n°55 - "Ostia Lido nord" comparto F/p) attraverso il quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare costituito da n° 3 scale con ascensore e comprensivo di aree verdi comuni, piano piloties, parcheggi scoperti e coperti (piano interrato) e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. La cantina,		



	composta da un vano unico, ha una superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, pari a circa 1 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DELL'APPAGLIATORE 90, interno 6, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 2173, Sub. 43, Zc. 7, Categoria C6	Superficie	5,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta normale per la destinazione.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un posto auto scoperto ubicato in via dell'Appagliatore 90 ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '90 nel quartiere "Lido di Ostia Ponente" (Municipio X) che costituisce la parte occidentale della zona costiera di Roma Capitale. Trattasi in particolare di un intervento di edilizia convenzionata in diritto di superficie (Piano di Zona n°55 - "Ostia Lido nord" comparto F/p) attraverso il quale è stato realizzato un edificio plurifamiliare costituito da n° 3 scale con ascensore e comprensivo di aree verdi comuni, piano piloties, parcheggi scoperti e coperti (piano interrato) e relativi spazi di manovra. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere. Il posto auto ha una superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, pari a circa 5 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

