
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1056/2023
+ 1262/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto n. 1

Lotto n. 2

Lotto n. 3

Lotto n. 4

Lotto n. 5

Elenco allegati.

Riepilogo bando d'asta

INCARICO

In data 10/03/2024, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email architetto.lazzaro@gmail.com, PEC v.lazzaro@pec.archrm.it, Tel. 06 55 95 204, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 3, piano T
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 2, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 4, piano T
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 3, piano 1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 16, piano T
- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 4, piano 1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 17, piano T
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia 95, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Miceli, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato non residenziale destinato a uffici e studi professionali.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità ubicata al piano terra e distinta con l'interno 1; nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile viene utilizzato quale abitazione dalla conduttrice; è

stata realizzata una tramezzatura interna per dividere l'ambiente in due vani ed è stata realizzata una cucina all'interno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Sufficiente lo stato di manutenzione.

Completa la consistenza una soffitta, ubicata al piano 5° e distinta con il numero 19.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata con vincoli ancora vigenti a carico del debitore.

Il fabbricato non residenziale all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D" e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 3, PIANO T

Posto auto scoperto numero 3, di pertinenza dell'immobile interno 1, ubicato all'interno del cortile condominiale

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, con vincoli ancora vigenti a carico del debitore.

Il fabbricato non residenziale all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D" e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato non residenziale destinato a uffici e studi professionali.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità ubicata al piano terra e distinta con l'interno 2; nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile è libero; è stata realizzata una tramezzatura interna per dividere l'ambiente in due vani ed è stata realizzata una cucina all'interno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Mediocre lo stato di manutenzione.

Completa la consistenza una soffitta, ubicata al piano 5° e distinta con il numero 20.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, con vincoli ancora vigenti a carico del debitore.

Il fabbricato non residenziale all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D" e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 4, PIANO T

Posto auto scoperto numero 4, di pertinenza dell'immobile interno 2, ubicato all'interno del cortile condominiale

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, con vincoli ancora vigenti a carico del debitore.

Il fabbricato non residenziale all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D" e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato non residenziale destinato a uffici e studi professionali.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità ubicata al piano primo e distinta con l'interno 3; nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile viene utilizzato quale abitazione dalla conduttrice; è stata realizzata un angolo cottura all'interno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione.

Completa la consistenza una soffitta, ubicata al piano 5° e distinta con il numero 2.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, con vincoli ancora vigenti a carico del debitore.

Il fabbricato non residenziale all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi

della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D" e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 16, PIANO T

Posto auto scoperto numero 16, di pertinenza dell'immobile interno 3, ubicato all'interno del cortile condominiale

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, con vincoli ancora vigenti a carico del debitore.

Il fabbricato non residenziale all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D" e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 4, PIANO 1

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato non residenziale destinato a uffici e studi professionali.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità ubicata al piano primo e distinta con l'interno 4; nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile viene utilizzato quale abitazione dalla conduttrice; è stata realizzata un angolo cottura all'interno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione.

Completa la consistenza una soffitta, ubicata al piano 5° e distinta con il numero 3.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, con vincoli ancora vigenti a carico del debitore.

Il fabbricato non residenziale all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D" e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI
BIANCO 29, INTERNO 17, PIANO T**

Posto auto scoperto numero 17, di pertinenza dell'immobile interno 4, ubicato all'interno del cortile condominiale

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, con vincoli ancora vigenti a carico del debitore.

Il fabbricato non residenziale all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D" e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie.

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDINALE LUIGI
TRAGLIA 95, INTERNO 1, PIANO T**

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Castelveverde, un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. lungo il raccordo autostradale della A24 Roma L'Aquila, all'altezza dell'uscita di Ponte di Nona, a circa 3 km dal Centro commerciale Roma Est tra via del Fosso dell'Osa e via Ponte di Nona. La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona scarsamente è collegata tramite mezzi di superficie; è collegata con il centro e con il G.R.A. dall'uscita dell'A24 Ponte di Nona. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano interrato. I piani terra primo e secondo sono destinati ad abitazione, il piano terzo a locali tecnici, il piano interrato a posti auto coperti e cantine.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento ubicato al piano terra e distinto con l'interno 1; si compone da soggiorno, cucina, due camere da letto due bagni, portico e corte esclusiva parzialmente pavimentata. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione. Completa la consistenza una cantina posta al piano interrato e distinta con il numero 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, con vincoli ancora vigenti a carico del debitore.

Il fabbricato ricade all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B4 "Castelveverde" – comparto "I/p" e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie.

Va peraltro precisato che con la Delibera A.C. n. 111 del 2023 il Piano di Zona "B4" Castelveverde è stato inserito all'interno dei Piani di Zona trasformabili da diritto di superficie in diritto di proprietà. Pertanto i proprietari dei fabbricati ricadenti all'interno di detto piano potranno, in proporzione ai millesimi, diventare pieni proprietari dell'area sulla quale è edificato l'immobile.

Con la Delibera A.C. n. 113 del 2023 il valore di trasformazione, per il Piano di Zona in questione, è stato determinato in €/mc. 66,56.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 3, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 3, PIANO T

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 1, PIANO T

L'unità immobiliare confina con vano scala, vano ascensore, ufficio interno 2, spazio condominiale

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 3, PIANO T

L'unità immobiliare confina con posto auto 2 sub 25, posto auto 4 sub 27, spazio di manovra, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	50,48 mq	58,68 mq	1	58,68 mq	3,00 m	T
Soffitta	10,00 mq	11,20 mq	0,25	2,80 mq	2,70 m	5
Totale superficie convenzionale:				61,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	1078	3294	5	6	A10	1	3 vani	59 mq	2200,11 €	T-5	
--	------	------	---	---	-----	---	--------	-------	--------------	-----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi poiché l'unità immobiliare è stata trasformata in abitazione attraverso la realizzazione di un angolo cottura nella zona di ingresso e di una tramezzatura atta a creare due vani, soggiorno e camera da letto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3294	26	6	C6	8	12 mq	12 mq	26,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 3, PIANO T

Le unità immobiliari sono occupate da terza persona in forza di contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 7 in data 16.10.2019 al n. 6872 serie 3T con decorrenza dal 01/11/2019 al 31/10/2025 con rinnovo automatico di altri 6 anni salvo il caso di disdetta cui all'art. 3 L. 431/1988.

I relativi contratti di locazione sono opponibili in quanto:

a) registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Roma prima della trascrizione del pignoramento immobiliare

b) i relativi canoni non sono vili, pertanto sono opponibili, ovvero non sono inferiori al 1/3 del prezzo di mercato e/o di altri precedenti contratti di locazione.

I canoni di locazione sono già vincolati a seguito di ordinanza di assegnazione RG 4301/2023 Trib. Ord di Roma e li sta incassando il creditore procedente sig.ra *****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 20/11/2006
Reg. gen. 156380 - Reg. part. 36790
Importo: € 4.600.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 2.300.000,00
Note: A margine della presente nota vi è l'annotamento del 09/05/2008 Registro Particolare 14666 per riduzione di somma da euro 2.300.000 a euro 1.733.903,90 e riduzione di somma dell'ipoteca da euro 4.600.000,00 a euro 3.467.807,80
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 11/04/2007
Reg. gen. 72645 - Reg. part. 17266
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 3.000.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: Annotamento 27936 del 17/12/2009 – Riduzione di Somma (Atto notarile pubblico a rogito del Dott. Ungari Trasatti Giovanni, Notaio in Roma del 18/09/2009 rep. 43673/23574) con il quale atto: Riduzione di somma dovuta: - da Euro 1.500.000,00 a Euro 1.323.669,00; Riduzione di somma dell'ipoteca: - da Euro 3.000.000,00 a Euro 2.647.338,00 Annotamento 28179 del 21/12/2009 – Frazionamento in Quota (Atto notarile pubblico a rogito del Dott. Ungari Trasatti Giovanni, Notaio in Roma del 23/11/2009 rep. 43886/23741)

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 07/11/2023

Reg. gen. 134556 - Reg. part. 98912
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di *****
Contro *****

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 06/12/2023
Reg. gen. 148476 - Reg. part. 109627
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di *****
Contro *****

VINCOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27,
INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29,
INTERNO 3, PIANO T

a) Convenzione (ex art 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865), per la concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni, a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 27 luglio 2006 rep. n. 39035/20323 e trascritto a Roma 1 in data 02 agosto 2006 al n. 63438 di formalità.

b) Atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005 trascritto a Roma 1 il 27.07.2005 reg. part. 60160 reg. gen. 103322 di formalità che imponeva al proprietario debitore che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27,
INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29,
INTERNO 3, PIANO T

Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27,
INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 923 del 22-09-2005 e successive D.I.A. prot. 68030 del 03-08-2006 e prot. 69844 del 31-07-2007.

Non risulta sia stato richiesto all'epoca di costruzione del fabbricato il Certificato di Agibilità. Rispetto a quanto autorizzato l'unità immobiliare è stata trasformata abusivamente in abitazione attraverso la realizzazione di un angolo cottura nella zona di ingresso e di una tramezzatura atta a creare due vani, soggiorno e camera da letto. Trattandosi di un fabbricato ad uso non residenziale all'interno di un Piano di Zona il cambio di destinazione d'uso non è possibile, visto che il Permesso di Costruire sopra citato è stato rilasciato, con l'atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005, a condizione che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

Di tale difformità e dell'obbligo della rimessa in pristino si è tenuto conto nella valutazione del cespite.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 3, PIANO T

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 923 del 22-09-2005 e successive D.I.A. prot. 68030 del 03-08-2006 e prot. 69844 del 31-07-2007.

Non risulta sia stato richiesto all'epoca di costruzione del fabbricato il Certificato di Agibilità

Il posto auto è conforme a quanto autorizzato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 1, PIANO T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 3, PIANO T

L'amministratore del condominio non ha inviato alcuna comunicazione in merito.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 2, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 4, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 4, PIANO T

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 2, PIANO T

L'unità immobiliare confina con vano scala, vano ascensore, ufficio interno 1, spazio condominiale

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 4, PIANO T

L'unità immobiliare confina con posto auto 3 sub 26, posto auto 5 sub 28, spazio di manovra, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	57,64 mq	66,70 mq	1	66,70 mq	3,00 m	T
Soffitta	9,50 mq	10,27 mq	0,25	2,57 mq	2,70 m	5

Totale superficie convenzionale:	69,27 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	69,27 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3294	6	6	A10	1	3,5 vani	65 mq	2566,79 €	T-5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi poiché l'unità immobiliare è stata trasformata in abitazione attraverso la realizzazione di un angolo cottura nella zona di ingresso e di una tramezzatura atta a creare due vani, soggiorno e camera da letto.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3294	27	6	C6	8	12 mq	12 mq	26,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 4, PIANO T

Le unità immobiliari sono libere.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 20/11/2006
Reg. gen. 156380 - Reg. part. 36790
Importo: € 4.600.000,00
A favore di *****
Contro *****

Capitale: € 2.300.000,00

Note: A margine della presente nota vi è l'annotamento del 09/05/2008 Registro Particolare 14666 per riduzione di somma da euro 2.300.000 a euro 1.733.903,90 e riduzione di somma dell'ipoteca da euro 4.600.000,00 a euro 3.467.807,80

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 11/04/2007

Reg. gen. 72645 - Reg. part. 17266

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

Importo: *****

A favore di *****

Contro *****

Capitale: € 1.500.000,00

Note: Annotamento 27936 del 17/12/2009 – Riduzione di Somma (Atto notarile pubblico a rogito del Dott. Ungari Trasatti Giovanni, Notaio in Roma del 18/09/2009 rep. 43673/23574) con il quale atto: Riduzione di somma dovuta: - da Euro 1.500.000,00 a Euro 1.323.669,00; Riduzione di somma dell'ipoteca: - da Euro 3.000.000,00 a Euro 2.647.338,00 Annotamento 28179 del 21/12/2009 – Frazionamento in Quota (Atto notarile pubblico a rogito del Dott. Ungari Trasatti Giovanni, Notaio in Roma del 23/11/2009 rep. 43886/23741)

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 07/11/2023

Reg. gen. 134556 - Reg. part. 98912

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

A favore di *****

Contro *****

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 06/12/2023

Reg. gen. 148476 - Reg. part. 109627

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

A favore di *****

Contro *****

VINCOLI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 4, PIANO T

a) Convenzione (ex art 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865), per la concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni, a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 27 luglio 2006 rep. n. 39035/20323 e trascritto a Roma 1 in data 02 agosto 2006 al n. 63438 di formalità.

b) Atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005 trascritto a Roma 1 il 27.07.2005 reg. part. 60160 reg. gen 103322 di formalità che imponeva al proprietario debitore che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 4, PIANO T

Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 2, PIANO T

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 923 del 22-09-2005 e successive D.I.A. prot. 68030 del 03-08-2006 e prot. 69844 del 31-07-2007.

Non risulta sia stato richiesto all'epoca di costruzione del fabbricato il Certificato di Agibilità

Rispetto a quanto autorizzato l'unità immobiliare è stata trasformata abusivamente in abitazione attraverso la realizzazione di un angolo cottura nella zona di ingresso e di una tramezzatura atta a creare due vani, soggiorno e camera da letto. Trattandosi di un fabbricato ad uso non residenziale all'interno di un Piano di Zona il cambio di destinazione d'uso non è possibile, visto che il Permesso di Costruire sopra citato è stato rilasciato, con l'atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005, a condizione che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

Di tale difformità e dell'obbligo della rimessa in pristino si è tenuto conto nella valutazione del cespite.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 4, PIANO T

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 923 del 22-09-2005 e successive D.I.A. prot. 68030 del 03-08-2006 e prot. 69844 del 31-07-2007.

Non risulta sia stato richiesto all'epoca di costruzione del fabbricato il Certificato di Agibilità

Il posto auto è conforme a quanto autorizzato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 2, PIANO T

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 4, PIANO T

L'amministratore del condominio non ha inviato alcuna comunicazione in merito.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 3, piano 1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 16, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 16, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 16, PIANO T

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 3, PIANO 1

L'unità immobiliare confina con vano scala, vano ascensore, ufficio interno 4, spazio condominiale

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29,
INTERNO 16, PIANO T**

L'unità immobiliare confina con posto auto 15 sub 38, posto auto 17 sub 40, spazio di manovra, salvo altri

CONSISTENZA

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27,
INTERNO 3, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	62,40 mq	69,90 mq	1	69,90 mq	3,00 m	1
Soffitta	9,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	2,70 m	5
Totale superficie convenzionale:				72,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29,
INTERNO 16, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27,
INTERNO 3, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3294	7	6	A10	1	3,5 vani	69 mq	2566,79 €	1-5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi poichè l'unità immobiliare è stata trasformata in abitazione attraverso la realizzazione di un angolo cottura nella zona di ingresso.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 16, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3294	39	6	C6	8	13 mq	13 mq	28,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 16, PIANO T

Le unità immobiliari sono occupate da terza persona in forza di contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 7 in data 02.10.2019 al n. 6468 serie 3T con decorrenza dal 01/11/2019 al 31/10/2025 con rinnovo automatico di altri 6 anni salvo il caso di

disdetta cui all'art. 3 L. 431/1988. Il custode giudiziario ha inoltrato disdetta per il suddetto contratto di locazione.

I relativi contratti di locazione sono opponibili in quanto:

- a) registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Roma prima della trascrizione del pignoramento immobiliare
- b) i relativi canoni non sono vili, pertanto sono opponibili, ovvero non sono inferiori al 1/3 del prezzo di mercato e/o di altri precedenti contratti di locazione.

I canoni di locazione sono già vincolati a seguito di ordinanza di assegnazione RG 4301/2023 Trib. Ord di Roma e li sta incassando il creditore procedente sig.ra *****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 16, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 20/11/2006
Reg. gen. 156380 - Reg. part. 36790
Importo: € 4.600.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 2.300.000,00
Note: A margine della presente nota vi è l'annotamento del 09/05/2008 Registro Particolare 14666 per riduzione di somma da euro 2.300.000 a euro 1.733.903,90 e riduzione di somma dell'ipoteca da euro 4.600.000,00 a euro 3.467.807,80
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 11/04/2007
Reg. gen. 72645 - Reg. part. 17266
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 3.000.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: Annotamento 27936 del 17/12/2009 – Riduzione di Somma (Atto notarile pubblico a rogito del Dott. Ungari Trasatti Giovanni, Notaio in Roma del 18/09/2009 rep. 43673/23574) con il quale atto: Riduzione di somma dovuta: - da Euro 1.500.000,00 a Euro 1.323.669,00; Riduzione di somma dell'ipoteca: - da Euro 3.000.000,00 a Euro 2.647.338,00 Annotamento

28179 del 21/12/2009 – Frazionamento in Quota (Atto notarile pubblico a rogito del Dott. Ungari Trasatti Giovanni, Notaio in Roma del 23/11/2009 rep. 43886/23741)

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 07/11/2023
Reg. gen. 134556 - Reg. part. 98912
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di *****
Contro *****

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 06/12/2023
Reg. gen. 148476 - Reg. part. 109627
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di *****
Contro *****

VINCOLI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 16, PIANO T

a) Convenzione (ex art 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865), per la concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni, a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 27 luglio 2006 rep. n. 39035/20323 e trascritto a Roma 1 in data 02 agosto 2006 al n. 63438 di formalità.

b) Atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005 trascritto a Roma 1 il 27.07.2005 reg. part. 60160 reg. gen 103322 di formalità che imponeva al proprietario debitore che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 16, PIANO T

Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D".

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27,
INTERNO 3, PIANO 1**

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 923 del 22-09-2005 e successive D.I.A. prot. 68030 del 03-08-2006 e prot. 69844 del 31-07-2007.

Non risulta sia stato richiesto all'epoca di costruzione del fabbricato il Certificato di Agibilità. Rispetto a quanto autorizzato l'unità immobiliare è stata trasformata abusivamente in abitazione attraverso la realizzazione di un angolo cottura nella zona di ingresso. Trattandosi di un fabbricato ad uso non residenziale all'interno di un Piano di Zona il cambio di destinazione d'uso non è possibile, visto che il Permesso di Costruire sopra citato è stato rilasciato, con l'atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005, a condizione che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

Di tale difformità e dell'obbligo della rimessa in pristino si è tenuto conto nella valutazione del cespite.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29,
INTERNO 16, PIANO T**

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 923 del 22-09-2005 e successive D.I.A. prot. 68030 del 03-08-2006 e prot. 69844 del 31-07-2007.

Non risulta sia stato richiesto all'epoca di costruzione del fabbricato il Certificato di Agibilità.

Il posto auto è conforme a quanto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27,
INTERNO 3, PIANO 1**

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29,
INTERNO 16, PIANO T**

L'amministratore del condominio non ha inviato alcuna comunicazione in merito.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 4, piano 1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 17, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 4, PIANO 1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 17, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 4, PIANO 1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 17, PIANO T

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 4, PIANO 1

L'unità immobiliare confina con vano scala, vano ascensore, ufficio interno 3, spazio condominiale

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 17, PIANO T

L'unità immobiliare confina con posto auto 16 sub 39, spazio di manovra su due lati, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	60,03 mq	66,68 mq	1	66,68 mq	3,00 m	1
Soffitta	10,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	2,70 m	5

Totale superficie convenzionale:	69,43 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	69,43 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 17, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3294	8	6	A10	1	3,5 vani	67 mq	2566,79 €	1-5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi poichè l'unità immobiliare è stata trasformata in abitazione attraverso la realizzazione di un angolo cottura

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 17, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3294	40	6	C6	8	13 mq	13 mq	28,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 4, PIANO 1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 17, PIANO T

L'unità immobiliare è occupata da terza persona in forza di contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6 in data 01/07/2016 al n. 4820 serie 3T con decorrenza dal 01/07/2016 al 30/06/2022 rinnovato automaticamente di altri sei anni e scadenza naturale 30/06/2028 con rinnovo automatico di altri 6 anni salvo il caso di disdetta cui all'art. 3 L. 431/1988. Il custode giudiziario ha inoltrato disdetta per il suddetto contratto di locazione.

I relativi contratti di locazione sono opponibili in quanto:

- a) registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Roma prima della trascrizione del pignoramento immobiliare
- b) i relativi canoni non sono vili, pertanto sono opponibili, ovvero non sono inferiori al 1/3 del prezzo di mercato e/o di altri precedenti contratti di locazione.

I canoni di locazione sono già vincolati a seguito di ordinanza di assegnazione RG 4301/2023 Trib. Ord di Roma e li sta incassando il creditore procedente sig.ra *****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27,
INTERNO 4, PIANO 1**

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29,
INTERNO 17, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 20/11/2006
Reg. gen. 156380 - Reg. part. 36790
Importo: € 4.600.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 2.300.000,00
Note: A margine della presente nota vi è l'annotamento del 09/05/2008 Registro Particolare 14666 per riduzione di somma da euro 2.300.000 a euro 1.733.903,90 e riduzione di somma dell'ipoteca da euro 4.600.000,00 a euro 3.467.807,80
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 11/04/2007
Reg. gen. 72645 - Reg. part. 17266
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 3.000.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 1.500.000,00
Note: Annotamento 27936 del 17/12/2009 – Riduzione di Somma (Atto notarile pubblico a rogito del Dott. Ungari Trasatti Giovanni, Notaio in Roma del 18/09/2009 rep. 43673/23574) con il quale atto: Riduzione di somma dovuta: - da Euro 1.500.000,00 a Euro 1.323.669,00; Riduzione di somma dell'ipoteca: - da Euro 3.000.000,00 a Euro 2.647.338,00 Annotamento 28179 del 21/12/2009 – Frazionamento in Quota (Atto notarile pubblico a rogito del Dott. Ungari Trasatti Giovanni, Notaio in Roma del 23/11/2009 rep. 43886/23741)

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 07/11/2023
Reg. gen. 134556 - Reg. part. 98912
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di *****
Contro *****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 06/12/2023
Reg. gen. 148476 - Reg. part. 109627
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di *****
Contro *****

VINCOLI

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 4, PIANO 1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 17, PIANO T

a) Convenzione (ex art 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865), per la concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni, a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 27 luglio 2006 rep. n. 39035/20323 e trascritto a Roma 1 in data 02 agosto 2006 al n. 63438 di formalità.

b) Atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005 trascritto a Roma 1 il 27.07.2005 reg. part. 60160 reg. gen 103322 di formalità che imponeva al proprietario debitore che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 4, PIANO 1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 17, PIANO T

Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 4, PIANO 1

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 923 del 22-09-2005 e successive D.I.A. prot. 68030 del 03-08-2006 e prot. 69844 del 31-07-2007.

Non risulta sia stato richiesto all'epoca di costruzione del fabbricato il Certificato di Agibilità

Rispetto a quanto autorizzato l'unità immobiliare è stata trasformata abusivamente in abitazione attraverso la realizzazione di un angolo cottura. Trattandosi di un fabbricato ad uso non residenziale all'interno di un Piano di Zona il cambio di destinazione d'uso non è possibile, visto che il Permesso di Costruire sopra citato è stato rilasciato, con l'atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005, a condizione che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

Di tale difformità e dell'obbligo della rimessa in pristino si è tenuto conto nella valutazione del cespite.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 17, PIANO T

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 923 del 22-09-2005 e successive D.I.A. prot. 68030 del 03-08-2006 e prot. 69844 del 31-07-2007.

Non risulta sia stato richiesto all'epoca di costruzione del fabbricato il Certificato di Agibilità

Il posto auto è conforme a quanto autorizzato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27, INTERNO 4, PIANO 1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 29, INTERNO 17, PIANO T

L'amministratore del condominio non ha inviato alcuna comunicazione in merito.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia 95, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- ***** (Proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con appartamento interno 2, androne di ingresso, vano scala, distacco, salvo altri. La cantina confina con corridoio cantine, cantine nn. 2 e 4, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,54 mq	86,88 mq	1	86,88 mq	2,70 m	T
Portico	6,73 mq	6,73 mq	0,25	1,68 mq	2,70 m	T
Giardino	142,80 mq	142,80 mq	0,10	14,28 mq	0,00 m	T
Cantina	3,29 mq	3,66 mq	0,25	0,92 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				103,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,76 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4676	4	6	A2	5	6 vani	102 mq	836,66 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è locato a terza persona in forza di contratto di locazione ad uso abitativo con concessione del godimento con diritto di acquisto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6 il 25.07.2018 al n. 005917.

Le parti convenivano la durata della locazione in anni 8 con decorrenza dal 01.07.2018 e scadenza al 30.06.2026 ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art. 2 della legge 431/1988 eventualmente rinnovabili per motivate ragioni per altri 8 anni

I relativi contratti di locazione sono opponibili in quanto:

a) registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Roma prima della trascrizione del pignoramento immobiliare.

b) i relativi canoni non sono vili, pertanto sono opponibili, ovvero non sono inferiori al 1/3 del prezzo di mercato e/o di altri precedenti contratti di locazione.

I canoni di locazione sono già vincolati a seguito di ordinanza di assegnazione RG 4301/2023 Trib. Ord di Roma e li sta incassando il creditore procedente sig.ra *****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 24/07/2009
Reg. gen. 97767 - Reg. part. 28824
Importo: € 3.060.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 1.530.000,00

Note: Annotamento di frazionamento in quota in del 14/01/2013 Registro Particolare 522

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 06/12/2023
Reg. gen. 148726 - Reg. part. 109627
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di *****
Contro *****

VINCOLI

a) Convenzione (ex art 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865), per la concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni, a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma dell'11 marzo 2009 rep. n. 43022/23094, trascritto a Roma 1 in data 23 marzo 2009 al n. 20937 di formalità.

b) Atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 24.06.2005 trascritto a Roma 1 il 28.06.2005 al numero di formalità reg. part. 49822, reg gen. 85021 che imponeva al proprietario debitore che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali seminterrati/cantine e dei posti auto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B4 "Castelverde" – comparto "I/p".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 165 del 28-02-2007 e successiva D.I.A. prot. 100170 del 27-11-2008.

Non risulta sia stato richiesto all'epoca di costruzione del fabbricato il Certificato di Agibilità

L'unità immobiliare è conforme a quanto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore del condominio non ha inviato alcuna comunicazione in merito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 1, piano T
L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato non residenziale destinato a uffici e studi professionali. L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità ubicata al piano terra e distinta con l'interno 1; nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile viene utilizzato quale abitazione dalla conduttrice; è stata realizzata una tramezzatura interna per dividere l'ambiente in due vani ed è stata realizzata una cucina all'interno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Mediocre lo stato di manutenzione. Completa la consistenza una soffitta, ubicata al piano 5° e distinta con il numero 19.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 73.776,00
Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare

la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di stasi, dovuto alla situazione generale e alla congiuntura internazionale con una sostanziale stabilità dei valori di mercato; 2) l'immobile è ubicato in una zona estremamente periferica, non particolarmente dotata di servizi; 3) le criticità riscontrate relativamente alla trasformazione in abitazione e l'obbligo della rimessa in pristino incidono in maniera rilevante sulla valutazione del cespite; 4) l'immobile ricade in un Piano di Zona e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie; 5) vi è il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e pertanto, qualora si volesse rivendere l'immobile a un prezzo superiore rispetto al prezzo massimo di cessione, sarebbe necessario procedere all'affrancazione; 6) la tipologia ufficio, studio professionale e non residenziale non è ricercata in zona.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per la zona in esame i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Suburbana/STAGNI DI OSTIA - LONGARINA, Codice di Zona E92, microzona 233, abitazioni di tipo economico: da €/mq. 1.350,00 a €/mq. 2.000,00; assimilando il valore di un immobile a uso non residenziale alla minima valutazione per un'abitazione di tipo economico, tenuto conto che, data la scarsità, i valori degli uffici privati e studi professionali in zona non sono censiti dall'Agenzia del Territorio, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare il valore di €/mq. 1.200,00, inferiore in ogni caso al prezzo massimo di cessione stabilito dalla convenzione per l'immobile in questione.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 3, piano T
Posto auto scoperto numero 3, di pertinenza dell'immobile interno 1, ubicato all'interno del cortile condominiale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.600,00
Il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare per i posti auto scoperti il valore di €/mq. 300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 1, piano T	61,48 mq	1.200,00 €/mq	€ 73.776,00	100,00%	€ 73.776,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 3, piano T	12,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
Valore di stima:					€ 77.376,00

Valore di stima: € 77.376,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 62.000,00

Come detto in precedenza, tenuto conto delle criticità analiticamente indicate, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto congruo formare ogni lotto composto da un'unità immobiliare e dal relativo posto auto scoperto di pertinenza, assegnando il valore unitario di €/mq. 1.200,00 per l'immobile e di €/mq. 300,00 per il posto auto.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 2, piano T
L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato non residenziale destinato a uffici e studi professionali. L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità ubicata al piano terra e distinta con l'interno 2; nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile è libero; è stata realizzata una tramezzatura interna per dividere l'ambiente in due vani ed è stata realizzata una cucina all'interno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Mediocre lo stato di manutenzione. Completa la consistenza una soffitta, ubicata al piano 5° e distinta con il numero 20.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 83.124,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di stasi, dovuto alla situazione generale e alla congiuntura internazionale con una sostanziale stabilità dei valori di mercato; 2) l'immobile è ubicato in una zona estremamente periferica, non particolarmente dotata di servizi; 3) le criticità riscontrate relativamente alla

trasformazione in abitazione e l'obbligo della rimessa in pristino incidono in maniera rilevante sulla valutazione del cespite; 4) l'immobile ricade in un Piano di Zona e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie; 5) vi è il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e pertanto, qualora si volesse rivendere l'immobile a un prezzo superiore rispetto al prezzo massimo di cessione, sarebbe necessario procedere all'affrancazione; 6) la tipologia ufficio, studio professionale e non residenziale non è ricercata in zona.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per la zona in esame i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Suburbana/STAGNI DI OSTIA – LONGARINA, Codice di Zona E92, microzona 233, abitazioni di tipo economico: da €/mq. 1.350,00 a €/mq. 2.000,00; assimilando il valore di un immobile a uso non residenziale alla minima valutazione per un'abitazione di tipo economico, tenuto conto che, data la scarsità, i valori degli uffici privati e studi professionali in zona non sono censiti dall'Agenzia del Territorio, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare il valore di €/mq. 1.200,00, inferiore in ogni caso al prezzo massimo di cessione stabilito dalla convenzione per l'immobile in questione.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 4, piano T

Posto auto scoperto numero 4, di pertinenza dell'immobile interno 2, ubicato all'interno del cortile condominiale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 27, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.600,00

Il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare per i posti auto scoperti il valore di €/mq. 300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 2, piano T	69,27 mq	1.200,00 €/mq	€ 83.124,00	100,00%	€ 83.124,00
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 4, piano T	12,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
Valore di stima:					€ 86.724,00

Valore di stima: € 87.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 70.000,00

Come detto in precedenza, tenuto conto delle criticità analiticamente indicate, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto congruo formare ogni lotto composto da un'unità immobiliare e dal relativo posto auto scoperto di pertinenza, assegnando il valore unitario di €/mq. 1.200,00 per l'immobile e di €/mq. 300,00 per il posto auto.

LOTTO 3

- Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 3, piano 1**
 L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato non residenziale destinato a uffici e studi professionali. L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità ubicata al piano primo e distinta con l'interno 3; nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile viene utilizzato quale abitazione dalla conduttrice; è stata realizzata un angolo cottura all'interno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione. Completa la consistenza una soffitta, ubicata al piano 5° e distinta con il numero 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
 Valore di stima del bene: € 101.360,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di stasi, dovuto alla situazione generale e alla congiuntura internazionale con una sostanziale stabilità dei valori di mercato; 2) l'immobile è ubicato in una zona estremamente periferica, non particolarmente dotata di servizi; 3) le criticità riscontrate relativamente alla trasformazione in abitazione e l'obbligo della rimessa in pristino incidono in maniera rilevante sulla valutazione del cespite; 4) l'immobile ricade in un Piano di Zona e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie; 5) vi è il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e pertanto, qualora si volesse rivendere l'immobile a un prezzo superiore rispetto al prezzo massimo di cessione, sarebbe necessario procedere all'affrancazione; 6) la tipologia ufficio, studio professionale e non residenziale non è ricercata in zona.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per la zona in

esame i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Suburbana/STAGNI DI OSTIA – LONGARINA, Codice di Zona E92, microzona 233, abitazioni di tipo economico: da €/mq. 1.350,00 a €/mq. 2.000,00; assimilando il valore di un immobile a uso non residenziale alla minima valutazione per un'abitazione di tipo economico, tenuto conto che, data la scarsità, i valori degli uffici privati e studi professionali in zona non sono censiti dall'Agenzia del Territorio, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare il valore di €/mq. 1.400,00, inferiore in ogni caso al prezzo massimo di cessione stabilito dalla convenzione per l'immobile in questione.

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 16, piano T
 Posto auto scoperto numero 16, di pertinenza dell'immobile interno 3, ubicato all'interno del cortile condominiale
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 39, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.900,00
 Il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare per i posti auto scoperti il valore di €/mq. 300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 3, piano 1	72,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 101.360,00	100,00%	€ 101.360,00
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 16, piano T	13,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
Valore di stima:					€ 105.260,00

Valore di stima: € 105.260,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 84.000,00

Come detto in precedenza, tenuto conto delle criticità analiticamente indicate, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto congruo formare ogni lotto composto da un'unità immobiliare e dal relativo posto auto scoperto di pertinenza, assegnando il valore unitario di €/mq. 1.400,00 per l'immobile e di €/mq. 300,00 per il posto auto.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 4, piano 1
L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato non residenziale destinato a uffici e studi professionali. L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità ubicata al piano primo e distinta con l'interno 4; nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile viene utilizzato quale abitazione dalla conduttrice; è stata realizzata un angolo cottura all'interno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione. Completa la consistenza una soffitta, ubicata al piano 5° e distinta con il numero 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 97.202,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di stasi, dovuto alla situazione generale e alla congiuntura internazionale con una sostanziale stabilità dei valori di mercato; 2) l'immobile è ubicato in una zona estremamente periferica, non particolarmente dotata di servizi; 3) le criticità riscontrate relativamente alla trasformazione in abitazione e l'obbligo della rimessa in pristino incidono in maniera rilevante sulla valutazione del cespite; 4) l'immobile ricade in un Piano di Zona e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie; 5) vi è il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e pertanto, qualora si volesse rivendere l'immobile a un prezzo superiore rispetto al prezzo massimo di cessione, sarebbe necessario procedere all'affrancazione; 6) la tipologia ufficio, studio professionale e non residenziale non è ricercata in zona.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per la zona in esame i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Suburbana/STAGNI DI OSTIA - LONGARINA, Codice di Zona E92, microzona 233, abitazioni di tipo economico: da €/mq. 1.350,00 a €/mq. 2.000,00; assimilando il valore di un immobile a uso non residenziale alla minima valutazione per un'abitazione di tipo economico, tenuto conto che, data la scarsità, i valori degli uffici privati e studi professionali in zona non sono censiti dall'Agenzia del Territorio, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare il valore di €/mq. 1.400,00, inferiore in ogni caso al prezzo massimo di cessione stabilito dalla convenzione per l'immobile in

questione.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 17, piano T
Posto auto scoperto numero 17, di pertinenza dell'immobile interno 4, ubicato all'interno del cortile condominiale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 40, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.900,00
Il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare per i posti auto scoperti il valore di €/mq. 300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Ufficio Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 4, piano 1	69,43 mq	1.400,00 €/mq	€ 97.202,00	100,00%	€ 97.202,00
Bene N° 8 - Posto auto Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 17, piano T	13,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
Valore di stima:					€ 101.102,00

Valore di stima: € 101.102,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia 95, interno 1, piano T
L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Castelverde, un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. lungo il raccordo autostradale della A24 Roma L'Aquila, all'altezza dell'uscita di Ponte di Nona, a circa

3 km dal Centro commerciale Roma Est tra via del Fosso dell'Osa e via Ponte di Nona. La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona scarsamente è collegata tramite mezzi di superficie; è collegata con il centro e con il G.R.A. dall'uscita dell'A24 Ponte di Nona. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano interrato. I piani terra primo e secondo sono destinati ad abitazione, il piano terzo a locali tecnici, il piano interrato a posti auto coperti e cantine. L'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento ubicato al piano terra e distinto con l'interno 1; si compone da soggiorno, cucina, due camere da letto due bagni, portico e corte esclusiva parzialmente pavimentata. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione. Completa la consistenza una cantina posta al piano interrato e distinta con il numero 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4676, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 166.016,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di stasi, dovuto alla situazione generale e alla congiuntura internazionale con una sostanziale stabilità dei valori di mercato; 2) l'immobile è ubicato in una zona estremamente periferica, non particolarmente dotata di servizi; 3) l'immobile ricade in un Piano di Zona e pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie pur se, come detto, il Piano di Zona "B4 Castelveverde" è inserito nei Piani di Zona per i quali è possibile la trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà; 5) vi è il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e pertanto, qualora si volesse rivendere l'immobile a un prezzo superiore rispetto al prezzo massimo di cessione, sarebbe necessario procedere all'affrancazione.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per la zona in esame i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIADDEL FOSSO DELL'OSA), Codice di Zona E165, microzona 198, abitazioni di tipo civile economico: da €/mq. 1.300,00 a €/mq. 1.800,00; tenuto conto delle caratteristiche, del buono stato di manutenzione e conservazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore unitario di €/mq. 1.600,00, inferiore in ogni caso al prezzo massimo di cessione stabilito dalla convenzione per l'immobile in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia 95, interno 1, piano T	103,76 mq	1.600,00 €/mq	€ 166.016,00	100,00%	€ 166.016,00
Valore di stima:					€ 166.016,00

Valore di stima: € 166.016,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	5,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 140.000,00

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 17/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzaro Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- 01 Convenzione Edilizia Ostia Saline
- 02 Atto d'obbligo Ostia Saline
- 03 Convenzione Edilizia Castelveverde
- 04 Atto d'obbligo Castelveverde
- 05 Visura catastale
- 06 Contratto di locazione lotto 1
- 07 Verbale di rilascio lotto 2
- 08 Contratto di locazione lotto 3
- 09 Contratto di locazione lotto 4
- 10 Contratto di locazione lotto 5
- 11 Lotto 1 – rilievo, fotografie e planimetrie catastali

- 12 Lotto 2 – rilievo, fotografie e planimetrie catastali
- 13 Lotto 3 – rilievo, fotografie e planimetrie catastali
- 14 Lotto 4 – rilievo, fotografie e planimetrie catastali
- 15 Lotto 5 – rilievo, fotografie e planimetria catastale
- 16 Elaborato planimetrico
- 17 Permesso di costruire 923/2005 ostia Saline
- 18 Permesso di costruire 165/2007 Castilverde
- 19 Stralcio progetto Castilverde
- 20 Osservazioni creditore procedente
- 21 Perizia formato privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 1, piano T
L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato non residenziale destinato a uffici e studi professionali. L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità ubicata al piano terra e distinta con l'interno 1; nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile viene utilizzato quale abitazione dalla conduttrice; è stata realizzata una tramezzatura interna per dividere l'ambiente in due vani ed è stata realizzata una cucina all'interno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Mediocre lo stato di manutenzione. Completa la consistenza una soffitta, ubicata al piano 5° e distinta con il numero 19. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D".
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 3, piano T
Posto auto scoperto numero 3, di pertinenza dell'immobile interno 1, ubicato all'interno del cortile condominiale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D".

Prezzo base d'asta: € 62.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 2, piano T
L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi

rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato non residenziale destinato a uffici e studi professionali. L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità ubicata al piano terra e distinta con l'interno 2; nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile è libero; è stata realizzata una tramezzatura interna per dividere l'ambiente in due vani ed è stata realizzata una cucina all'interno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Mediocre lo stato di manutenzione. Completa la consistenza una soffitta, ubicata al piano 5° e distinta con il numero 20.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D".

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 4, piano T

Posto auto scoperto numero 4, di pertinenza dell'immobile interno 2, ubicato all'interno del cortile condominiale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 27, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D".

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 3, piano 1
L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato non residenziale destinato a uffici e studi professionali. L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità ubicata al piano primo e distinta con l'interno 3; nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile viene utilizzato quale abitazione dalla conduttrice; è stata realizzata un angolo cottura all'interno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione. Completa la consistenza una soffitta, ubicata al piano 5° e distinta con il numero 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D".

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 16, piano T
Posto auto scoperto numero 16, di pertinenza dell'immobile interno 3, ubicato all'interno del cortile condominiale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 39, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D".

Prezzo base d'asta: € 84.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, interno 4, piano 1
L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Giuseppe Micali, via del Fosso di Dragoncello, e via Agostino Chigi rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato non residenziale destinato a uffici e studi professionali. L'immobile oggetto del pignoramento è l'unità ubicata al piano primo e distinta con l'interno 4; nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile viene utilizzato quale abitazione dalla conduttrice; è stata realizzata un angolo cottura all'interno. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione. Completa la consistenza una soffitta, ubicata al piano 5° e distinta con il numero 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D".
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 29, interno 17, piano T
Posto auto scoperto numero 17, di pertinenza dell'immobile interno 4, ubicato all'interno del cortile condominiale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 40, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D".

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cardinale Luigi Traglia 95, interno 1, piano T

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Castelverde, un quartiere periferico nel settore est della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. lungo il raccordo autostradale della A24 Roma L'Aquila, all'altezza dell'uscita di Ponte di Nona, a circa 3 km dal Centro commerciale Roma Est tra via del Fosso dell'Osa e via Ponte di Nona. La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona scarsamente è collegata tramite mezzi di superficie; è collegata con il centro e con il G.R.A. dall'uscita dell'A24 Ponte di Nona. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano interrato. I piani terra primo e secondo sono destinati ad abitazione, il piano terzo a locali tecnici, il piano interrato a posti auto coperti e cantine. L'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento ubicato al piano terra e distinto con l'interno 1; si compone da soggiorno, cucina, due camere da letto due bagni, portico e corte esclusiva parzialmente pavimentata. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione. Completa la consistenza una cantina posta al piano interrato e distinta con il numero 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4676, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B4 "Castelverde" – comparto "I/p".

Prezzo base d'asta: € 140.000,00